

松戸市空家等対策計画（案）

平成29年3月

松 戸 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	4
4. 計画対象エリア	4
5. 計画書の構成	5
6. 対象とする空家等の種類	6
(1) 空家等	6
(2) 特定空家等	7
7. 特定空家等の判断基準	7
第2章 空家等の現状	8
1. 松戸市の空家の状況（住宅・土地統計調査等）	8
(1) 住宅総数、空家数及び空家率の推移	8
(2) 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況	11
(3) 市民からの情報提供・要望	13
2. 松戸市空家実態調査	14
(1) 調査概要	14
(2) 調査内容	16
(3) 調査結果	21
(4) 空家の所有者意向	36
3. 空家等における課題及び対策の方向性	40
第3章 空家等に関する対策	44
1. 松戸市空家等対策の基本的な考え	44
2. 空家等に関する対策における各主体の役割	45
(1) 所有者等の役割	45
(2) 市の役割	45
(3) 地域の役割	45
(4) 事業者等の役割	45
(5) 相互の協力	46
(6) 協議会の役割	46
3. 空家等対策の方針	47
(1) 空家化の予防・発生抑制	47
(2) 空家等の適正管理の促進	49
(3) 空家等の利活用の促進	50
(4) 管理不全な空家等の解消	51
(5) 跡地の利活用の促進	52
(6) 推進体制の強化	53
4. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	57

【資料】

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 松戸市空家等対策の推進に関する条例
- (3) 松戸市空家等対策の推進に関する条例施行規則
- (4) 特定空家等の判断基準
- (5) 松戸市空家等対策推進協議会運営要領
- (6) 委員名簿
- (7) 各種協定書

第1章 計画の概要

1. 計画の背景

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

このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）のなかには、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯機能の低下、ごみなどの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、多岐にわたる問題が発生しています。

このような状況の中で、本市では適切な管理が行われていない空家等に対し、既存法や「松戸市空家等の適正管理に関する条例」に基づき、助言・指導、勧告、命令等を行い、適正な管理を促進してきました。

また、平成27年度松戸市空家実態調査から、危険な老朽空家等の存在が明らかとなり、これらの空家等に対する対策が必要であることが確認できました。

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

そして、特措法の制定に伴い市内の空家等の適正管理のほか、空家等対策の推進及び空家等の活用を図るため、旧条例の全部改正を行い「松戸市空家等対策の推進に関する条例」（以下、「条例」とする。）を平成28年4月1日から施行しました。

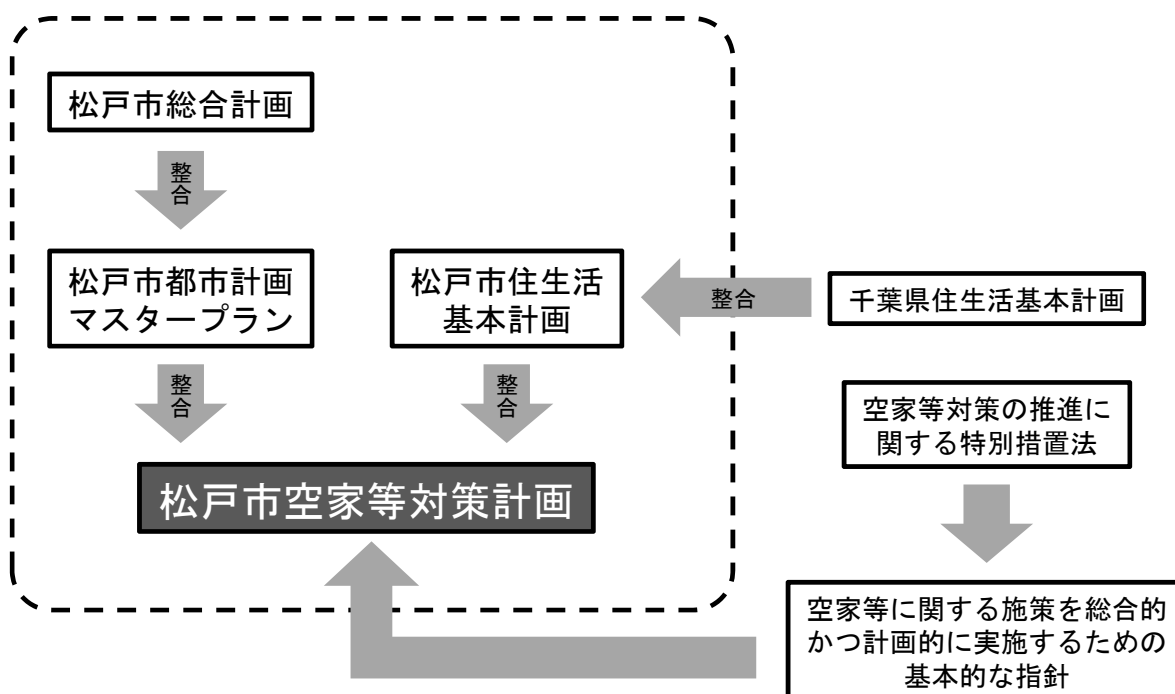
このようなことから、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、誰もが住みたいと思う賑わいのあるまちづくりを目指し、空家化の予防・発生の抑制、空家等・跡地等の利活用の促進、行政・地域・事業者等が連携・協働して空家等対策を総合的に推進するため、「松戸市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条第1項及び条例第5条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的な指針に即した計画となります。

また、本市では、平成10年4月に市の最上位計画として「松戸市総合計画」を策定し、そのうち市のまちづくりに係わることを示し、都市計画の骨格となる基本的な方針となる「松戸市都市計画マスタープラン」、住宅施策に係わることを示し、住まいづくり・住環境づくりの指針となる「松戸市住生活基本計画」等を定めています。

「松戸市空家等対策計画」（以下、「本計画」とする。）は、上位計画である「松戸市総合計画」や「松戸市都市計画マスタープラン」、「松戸市住生活基本計画」などの下位計画として位置付け、連携・整合を図ります。



■計画の位置付け

■上位・関連計画の計画期間について

計画名	計画期間	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
松戸市総合計画 ・後期基本計画	H10～H32										→
松戸市都市計画 マスタープラン	H11～H32	←									→
松戸市住生活基本計画	H23～H32	←									→
松戸市空家等対策計画	H28～H32						←				→

本計画の上位・関連計画における、空家等に関する方針や施策の主なものを以下に整理します。

松戸市総合計画（基本構想・後期基本計画）（計画期間：平成10～32年）	
施策の大綱	<ul style="list-style-type: none"> ○連携型地域社会の形成 ○豊かな人生を支える福祉社会の実現 ○次代を育む文化・教育環境の創造 ○安全で快適な生活環境の実現 ○魅力ある都市空間の形成と産業の振興 ○都市経営の視点に立った行財政運営
「魅力ある都市空間の形成と産業の振興」のための施策の展開方向	<p>○ゆとりを感じるまちに住むことができるようにします</p> <p>文化的で自然豊かなゆとりのあるまちと感じられるように、産・学・官・民が連携してまちづくりをすすめることで、地域のコミュニティが生まれ、市民のふるさととしてふさわしいまちを実現します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住環境が整ったまちにします ②生活の援助が必要な人に住宅を供給します ③美しいまちなみを増やします

松戸市都市計画マスタープラン（計画期間：平成11～32年）	
住宅の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者などへの住宅供給・住環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバリアフリー化や多世代住宅への建替え・増改築に対して、補助、利子補給などの財政支援や技術的な支援を行う ・住環境の面でも高齢者などにやさしいまちづくりを進めるため、福祉施策との連携をとりながら、高齢者向け施設の整備や地域ケアシステムの確立 ○まちづくりと連動した住宅・住環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・基盤未整備の密集住宅地については、面整備事業や共同化・協調化などの推進により、基盤の整備と多世代居住が可能な住宅づくりを推進 ・面整備済みの住宅地は、地区計画などの活用により用途混在や宅地細分化の防止、緑化の充実などを図り、良好な環境の維持や、さらなる魅力づくりを推進

松戸市住生活基本計画（計画期間：平成23～32年）	
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> (1) 生命を守り安心して住み続けられるまちづくり (2) 多様な世帯が将来にわたり、豊かに生活を営める住まいづくり (3) 松戸の立地・歴史・自然を活かした良質な居住環境づくり (4) 施策を推進するための仕組みづくり
重点施策	<ul style="list-style-type: none"> ①耐震化の推進 ②バリアフリー化の推進 ④住宅手当制度の推進 ⑤多様な主体による協働事業

3. 計画期間

本計画の期間は、松戸市の最上位計画である松戸市総合計画・後期基本計画や都市計画マスタープラン空家等対策に関連する松戸市住生活基本計画が平成 32 年度までの計画になっていることを考慮し、**平成 28 年度から平成 32 年度までの5年間**とします。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

4. 計画対象エリア

本計画は**松戸市全域**を対象とします。

平成 27 年度空家実態調査の結果、特定空家候補は市内全域に分布していることが明らかとなったため、対象区域は松戸市全域とします。なお、突出して多い地域は存在しなかったことから、重点地域は設けないものとします。



■計画対象エリア（松戸市全域図）

5. 計画書の構成

空家等対策計画では、特措法第6条の規程により、基本方針に即した上で、以下に掲げる事項を定める必要があります。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第6条

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条の助言～代執行をいう）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

本計画の章構成と、上記事項との対応については以下のとおりです。

松戸市空家等対策計画	特措法第6条第2項に掲げられた事項
第1章 計画の概要	
1. 計画の背景	
2. 計画の位置付け	
3. 計画期間	(2) 計画期間
4. 計画対象エリア	(1) 空家等に関する対策の対象とする地区
5. 対象とする空家等の種類	
(1) 空家等	(1) 対象とする空家等の種類
(2) 特定空家等	(1) 対象とする空家等の種類
(3) 特定空家等の判断基準	
第2章 空家等の現状	
1. 松戸市の空家の状況	
2. 松戸市空家実態調査	(3) 空家等の調査に関する事項
3. 空家等における課題及び対策の方向性	
第3章 空家等に関する対策	
1. 松戸市空家等対策の基本的な考え	(1) 空家等に関する対策に関する基本的な方針
2. 空家等に関する対策における各主体の役割	(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. 空家等対策の方針	
(1) 空家化の予防・発生抑制	(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
(2) 空家等の適正管理の促進	(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
(3) 空家等の利活用の促進	(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
(4) 管理不全な空家等の解消	(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
(5) 跡地の利活用の促進	(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進に関する事項
(6) 推進体制の強化	(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
4. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

6. 対象とする空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、特措法第2条第1項の「空家等」(特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)を対象とします。

ただし、空家等の利活用や適切な維持・管理などの対策は、空家化の予防対策という側面もあるため、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅なども対象となる場合があります。

(1) 空家等

空家等：特措法第2条第1項

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。

※1：「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む)、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」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い用いていないことをいう。

※4：「常態」とは、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。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。



資料：平成27年度第3回東京都住宅政策審議会企画部会
資料-5-2 空き家の現状と取組【資料集】

■空家等と思われる建築物(事例)

(2) 特定空家等

特定空家等：特措法第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。



資料：国土交通省住宅局

「平成27年度 国土交通省税制改正事項（住宅局関係抜粋）」

■管理が不十分な空家のイメージ

7. 特定空家等の判断基準

本市における特定空家等の判断基準は、特措法第14条第14項に基づく『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（ガイドライン）」に記載のある『特定空家等』の判断の参考となる基準」を踏まえ、松戸市特定空家等判断基準を設定します。

第2章 空家等の現状

1. 松戸市の空家の状況（住宅・土地統計調査等）

（1）住宅総数、空家数及び空家率の推移

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の住宅総数は、238,820件となっており、そのうち空家総数は、27,630戸となっています。

空家の内訳をみると、一戸建が6,090戸（22.0%）、長屋建・共同住宅・その他が21,550戸（78.0%）となっています。

また、空家率は平成10年では11.8%であり、それ以降増加傾向を示し、平成20年では13.1%まで増加しましたが、平成25年には11.6%まで減少しました。

■松戸市の空家数（住宅・土地統計調査）

空家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	530	130	130	-	400	-	400
賃貸用の住宅	17,500	620	620	-	16,880	4,180	12,700
売却用の住宅	1,180	360	360	-	810	60	750
その他の住宅	8,430	4,970	4,870	110	3,450	910	2,550
空家総数	27,630	6,090	5,980	110	21,550	5,150	16,400

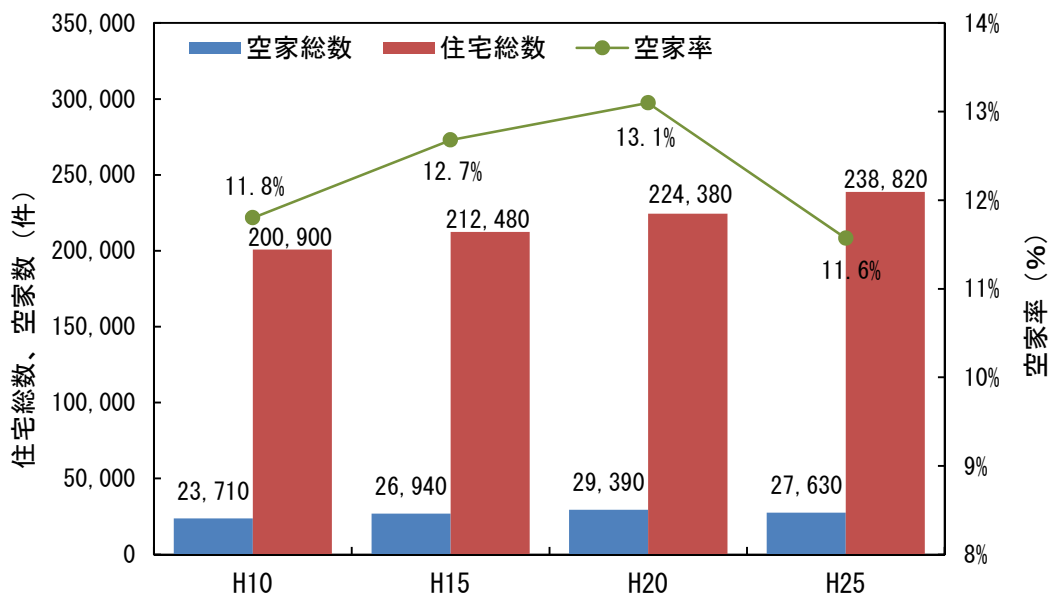
1. 摘要表中に使用されている記号等は、次のとおりとする。

「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

2. 摘要表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

3. 空家の種類は、P15の住宅・土地統計調査による空家の解説に示す。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

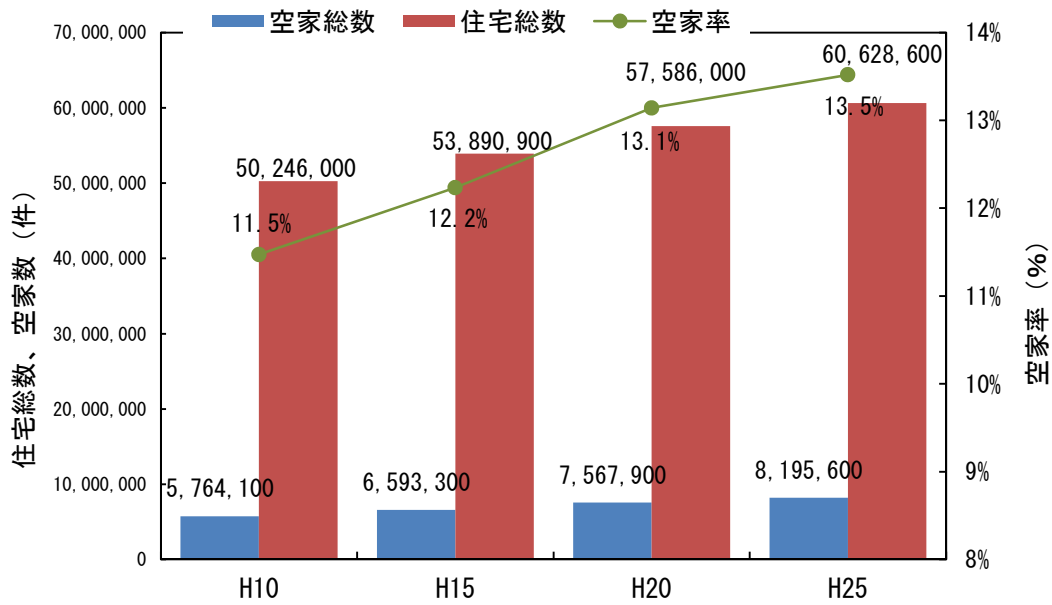


資料：住宅・土地統計調査

■松戸市の空家の動向

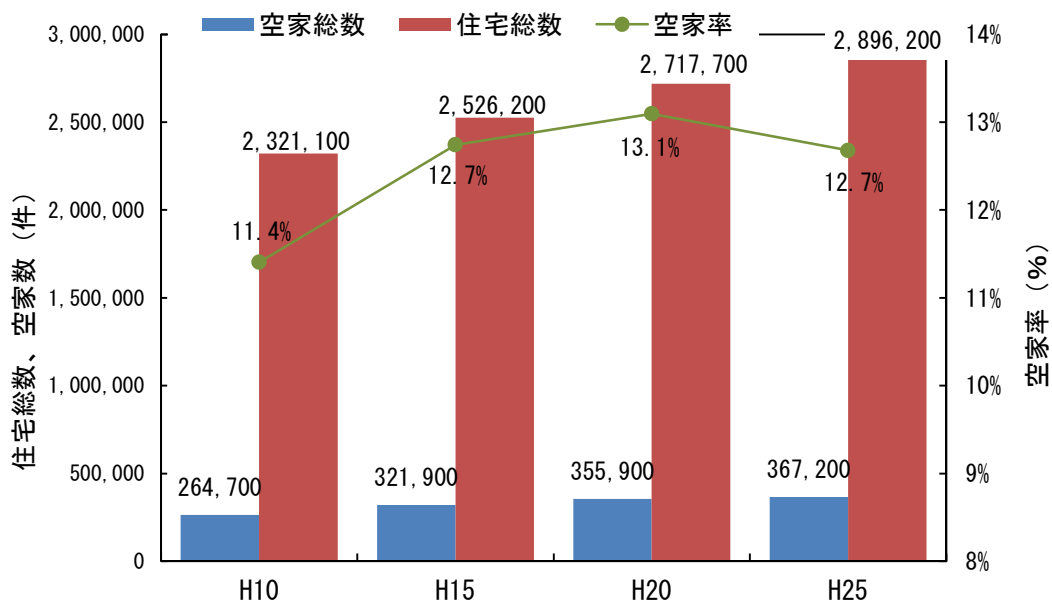
全国の空家の動向をみると、平成10年に約576万戸であった空家は、年々増加し平成25年には約820万戸（42.2%増）となっています。また、空家率も平成10年の11.5%から平成25年には13.5%と約2%増加しています。

一方、千葉県の空家の動向をみると、平成10年に約26.5万戸であった空家は、年々増加し平成25年には約36.7万戸（38.7%増）となっています。ただし、空家率については、平成10年の11.4%から平成20年には13.1%へと1.7%増加しましたが、平成25年には12.7%となり減少傾向となっています。



資料：住宅・土地統計調査

■全国の空家の動向



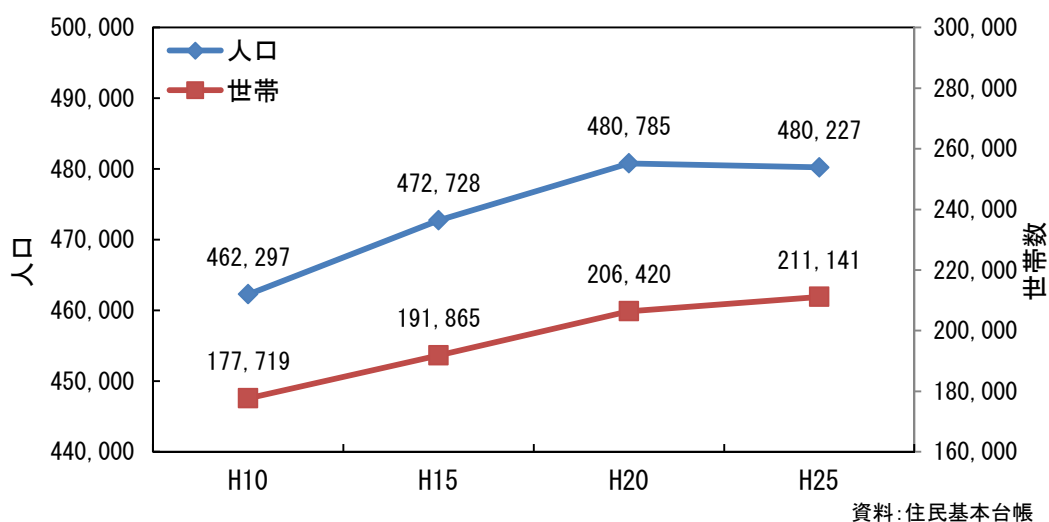
資料：住宅・土地統計調査

■千葉県の空家の動向

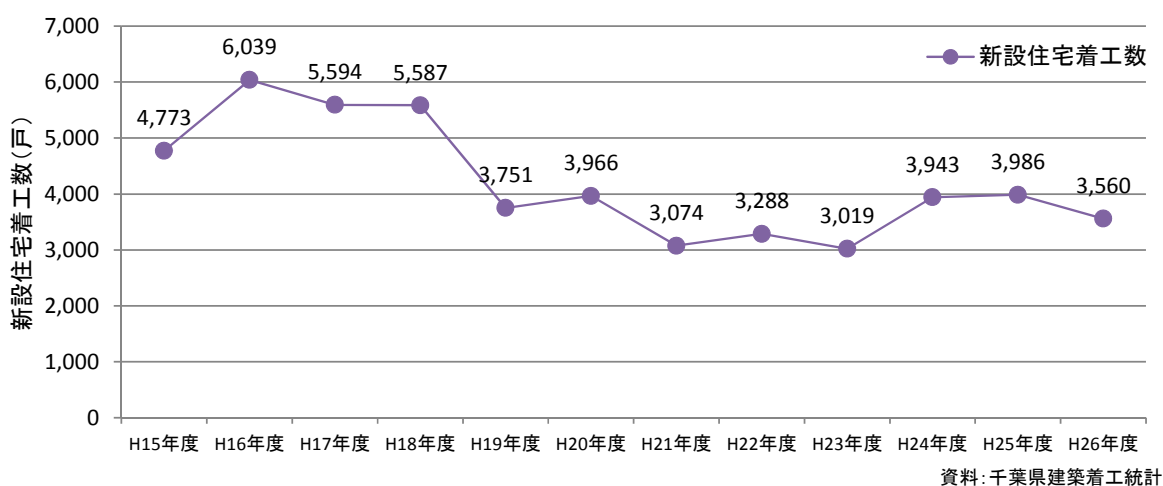
本市の人口及び世帯数をみると、人口は平成20年で480,785人でしたが、平成25年には480,227人へと減少しました。ただし、世帯数は増加傾向を示しており、依然として住宅需要は高い水準にあるといえます。

また、平成15年度以降の新設住宅着工数をみると、平成18年度までは年間6,000戸前後となっていました。平成19年度以降は4,000戸未満となっており、新築の住宅供給が減少しているのに対し、住宅需要が高いことが空家率の減少の要因の一つとなっていると思われます。

一方、全国空家率は13.5%となっており、本市の空家率は全国水準よりも低い水準となっています。



■松戸市の人口の推移



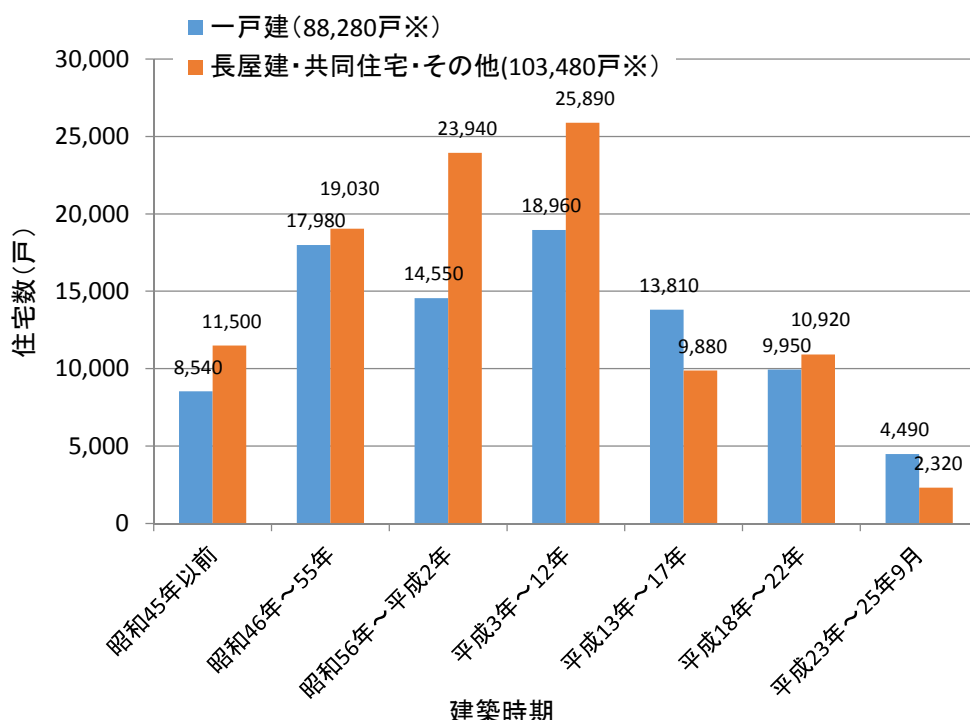
■松戸市の新設住宅着工数の推移

(2) 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

本市の住宅の建築時期をみると、一戸建は平成3年～12年が18,960戸(21.5%)と最も多く、次いで昭和46年～55年が17,980戸(20.4%)、昭和56年～平成2年が14,550戸(16.5%)となり、昭和55年以前の比較的古いものが約30%を占めています。

また、長屋建・共同住宅・その他は、平成3年～12年が25,890戸(25%)と最も多く、次いで昭和56年～平成2年が23,940戸(23.1%)、昭和46年～55年が19,030戸(18.4%)となり、一戸建同様に昭和55年以前のものが約30%占めています。

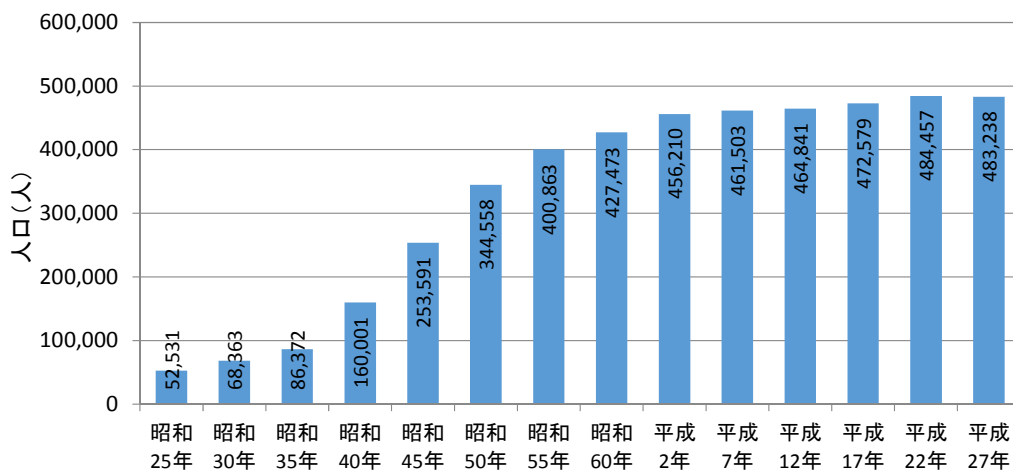
これは、昭和35年から昭和55年の20年間で人口が4.6倍(86,372人 → 400,863人)になっており、この時期に建設された住宅が多いためであると考えられます。



※合計は、建築の時期「不詳」を含むため、図中の数値の合計とは合わない。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■松戸市の住宅の建築時期

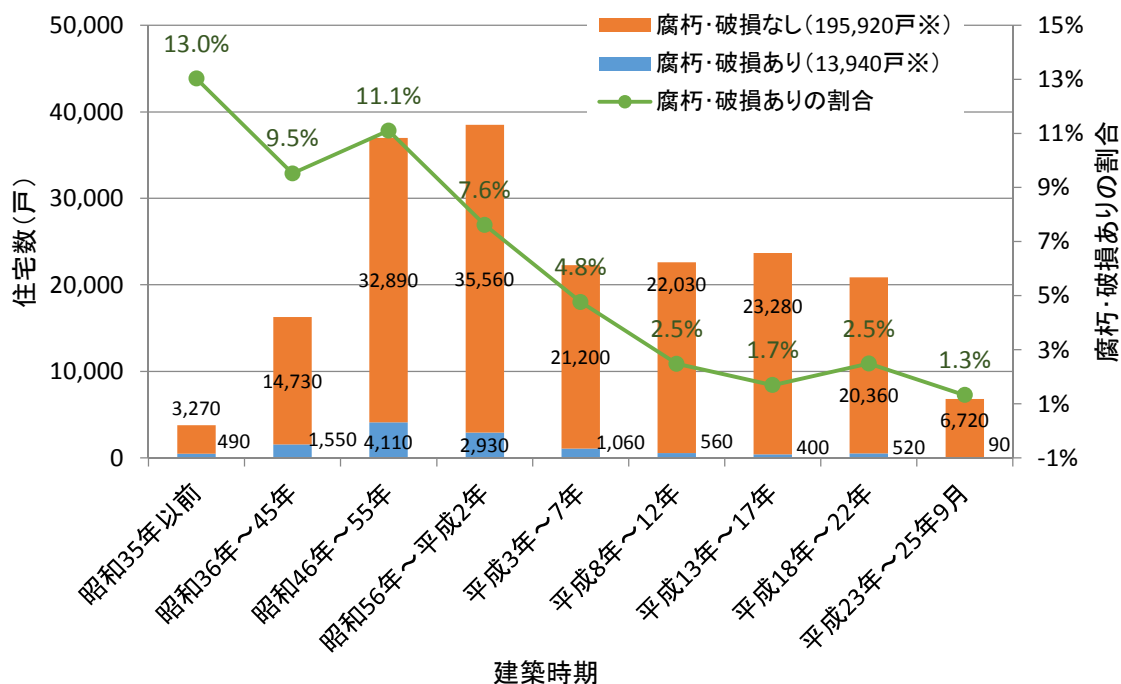


資料：国勢調査

■松戸市の人口の推移(国勢調査)

次に、住宅の腐朽・破損状況を見ると、本市には腐朽・破損がある住宅は13,940戸あり、住宅総数に占める割合は6.6%となっています。

建築時期別にみると、昭和46年～55年が4,110戸と最も多く、次いで昭和56年～平成2年が2,930戸、昭和36年～45年が1,550戸となっています。また、各建築時期の腐朽・破損がある住宅の割合をみると、昭和35年以前が13.0%と最も高く、次いで昭和46年～55年が11.1%、昭和36年～45年が9.5%となっています。



※合計は、建築の時期「不詳」を含むため、図中の数値の合計とは合わない。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■松戸市の住宅の建築時期別腐朽・破損状況

(3) 市民からの情報提供・要望

平成24年度の「松戸市空家等の適正管理に関する条例」の制定を受け、管理不全な空家等に関する窓口を設置しました（平成24年度～平成26年度：市民安全課、平成27年度～：住宅政策課空家活用推進室）。

窓口設置初年度である平成24年度は、年間200件の情報が市民から寄せられました。その後も平均すると年間で150件前後の情報が寄せられています。

これらの情報は電子記録化し、データベースとして蓄積を行っており、個々の空家等の状況や庁内の対応状況の履歴管理を行っています。

■市民からの空家の情報提供数

(単位：件)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	計
4月	42	11	5	10	68
5月	18	14	14	30	76
6月	23	15	10	21	69
7月	15	9	20	21	65
8月	23	14	12	18	67
9月	16	21	16	15	68
10月	14	20	16	17	67
11月	8	5	8	8	29
12月	7	8	3	6	24
1月	8	7	4	6	25
2月	12	5	7	8	32
3月	14	6	4	4	28
合計	200	135	119	164	618

2. 松戸市空家実態調査

(1) 調査概要

1) 調査の目的と概要

空家実態調査の目的は、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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するため、市内の空家について実態調査を行い、今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料を得ることです。

本調査は、水道使用者情報より1年以上使用されていないものを空家候補として、現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いもの（空家）については、老朽危険度等の調査を実施しました。

また、空家と判定した建築物については、家屋現況図（松戸市固定資産課所有）をもとに確認した所有者に対し、空家に関するアンケート調査を実施しました。

2) 調査の時期

平成27年8月8日 ～ 平成28年3月31日

3) 調査区域及び調査対象空家

i) 調査区域

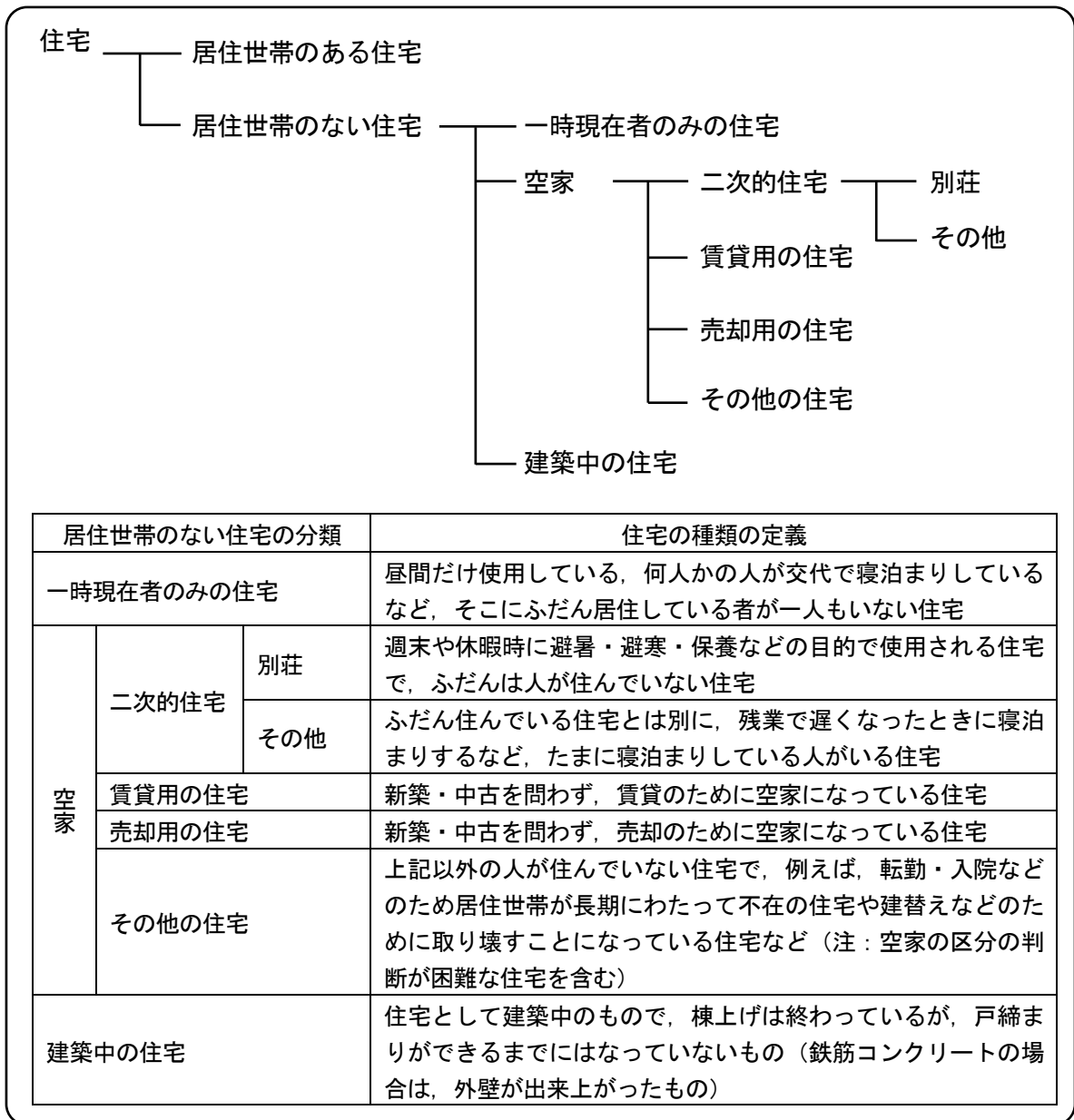
松戸市全域

ii) 調査対象空家

「空家等対策特別措置法」における「空家」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。）」となっており、「空家等対策特別措置法」の基本指針では、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「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は1つの基準となると考えられる。』となっています。

一方、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空家」の定義は次のページの「住宅・土地統計調査による空家の解説」に示すとおりで、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となります。

本調査における「空家」は、水道使用者情報の1年以上使用されていないものを調査対象としていることから、基本的には空家等対策特別措置法における「空家」の定義と同様とします。



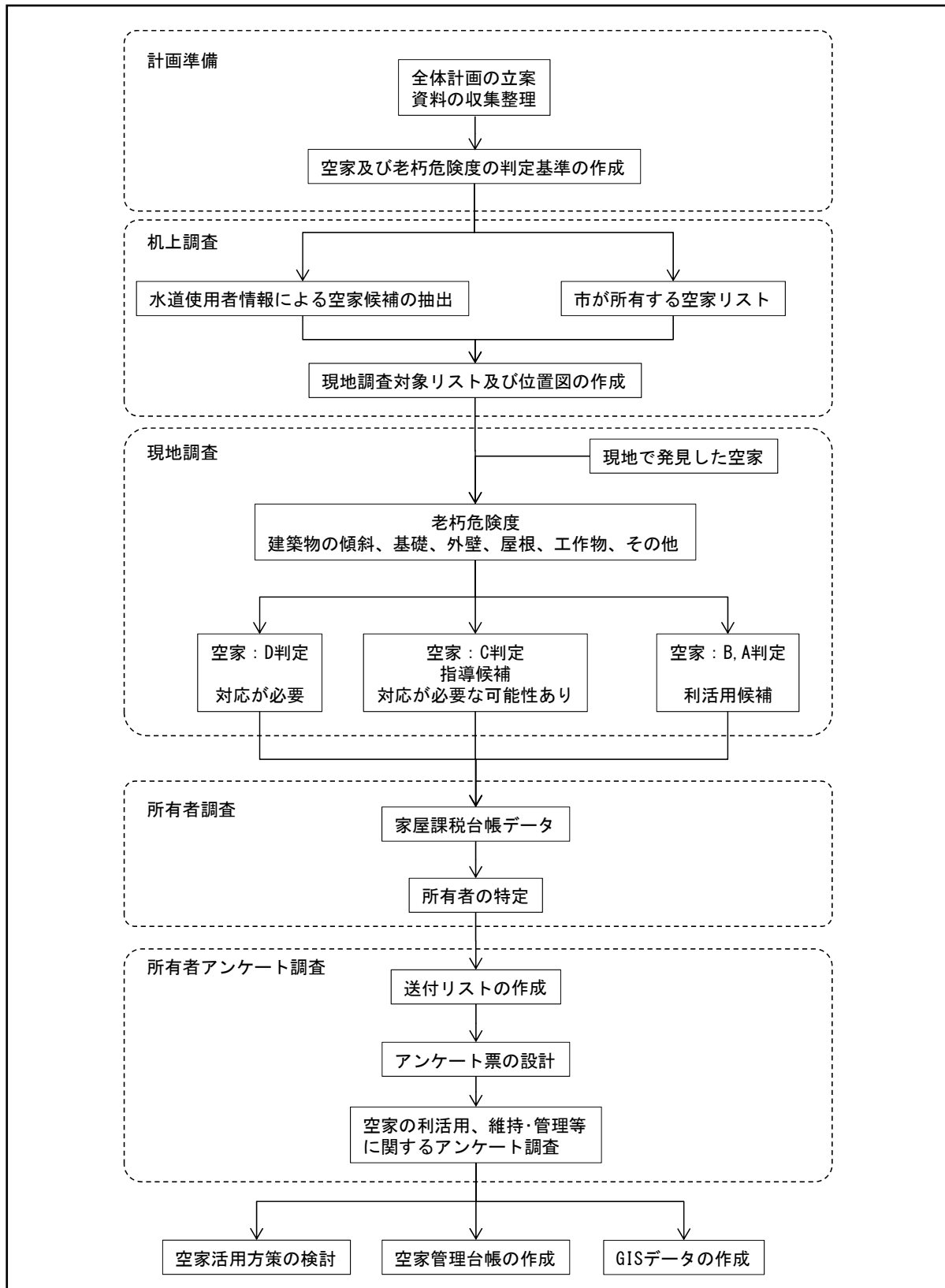
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

■住宅・土地統計調査による空家の解説

※現地調査の段階で空家候補の近傍に空家と思われるものが存在していれば、それも空家候補として調査を実施したため、厳密には「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空家」も一部含んでいます。

(2) 調査内容

1) 調査の流れ



■調査フロー

2) 現地調査対象建築物の抽出

現地調査対象建築物の抽出方法として、水道利用者情報をもとに、1年以上使用されていない一覧を作成し、水道利用者情報による空家候補リストを作成しました。

なお、既に本市で空家として把握している建築物についても、空家候補リストに加え、空家現地調査対象物件リスト及び現地調査対象建築物位置図を作成しました。

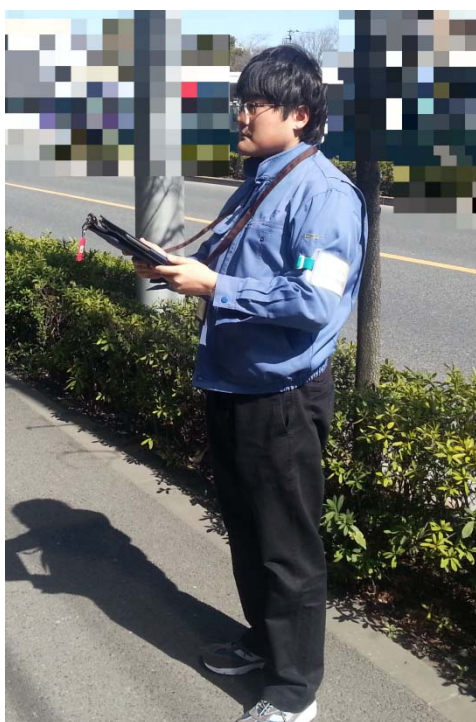
現地調査対象建築物位置図は、家屋現況図（松戸市固定資産税課所有）を使用し、水道利用者情報に記載されている住所と家屋図形データの住所及び地番を照合確認して作成しました。

3) 現地調査

現地調査では、空家候補とした建築物を空家の判定項目に基づき調査を行い、老朽危険度の状況の判定については、老朽危険度の判定基準を参考に項目ごとに判定を行いました。

また、その他の主用途、主構造、階数、接道状況（前面道路幅員）についても現地で確認を行いました。

また、現地では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるように撮影を行いました。



■現地調査状況写真

i) 空家の判定について

本調査における空家とは、「空家等対策特別措置法」の基本指針で示されている、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「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は1つの基準となると考えられる。』と同様であるため、建築物の一部でも使用している場合は「現に使用している（居住している）」ものとして扱い、また、マンション敷地内集会所、新築のビルなども空家として取り扱わないものとししました。

空家の判定については、下記の項目に基づき外観目視により総合的に判断しました。

■空家の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

ii) 老朽危険度について

建築物の老朽危険度については、次頁の老朽危険度判定基準の下記項目について、判定を行い、(ア) から (オ) に一つでもD判定があるもの、または (カ) から (ス) で該当するものがある場合は、特定空家候補としました。

項目		判定方法
分類Ⅰ	(ア) 建築物の傾斜	A, B, C, Dの4段階
	(イ) 基礎の状況	
	(ウ) 屋根の状況	
	(エ) 外壁の状況	
	(オ) 工作物等の状況	
	(カ) 門・塀の状況	
分類Ⅱ	(キ) 擁壁の状況	該当の有無
	(ク) ごみ等の放置の状況	
分類Ⅲ	(ケ) 周辺景観と不調和な状況	
	(コ) 立木が原因による放置状況	
	(サ) 動物が原因による放置状況	
	(シ) 建築物等の不適切な管理状況	
	(ス) その他の項目	

■老朽危険度判定基準

		木造	非木造	評価
(ア) 建築物の傾斜(全体)				
I	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)		
	C	全体的にたわみがみられる		
	B	一部にたわみがみられる		
	A	傾斜は認められない		
	不明	(コメント:)		
(イ) 基礎の状況				
I	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい		
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ	
	B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している	
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント:)		
(ウ) 屋根の状況				
I	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの		
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの		
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)		
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント:)		
(エ) 外壁の状況				
I	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している	
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部 が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発 生している	
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない		一部にひび割れが発生している
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント:)		
(オ) 工作物等の状況				
I	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの		
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの		
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの		
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント:)		
(カ) 門・塀の状況				
I	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)			
(キ) 擁壁の状況				
I	擁壁のひびが著しいもの			
(ク) ごみ等の放置の状況				
II	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの			
(ケ) 周辺景観と不調和な状況				
III	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの			
(コ) 立木が原因による放置状況				
IV	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの			
(サ) 動物が原因による放置状況				
IV	空き家に住みつけた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの			
(シ) 建築物等の不適切な管理状況				
IV	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの			
(ス) その他生活環境に悪影響を及ぼす状況				
IV	その他周辺住民の日常生活に支障を及ぼし、生活環境に悪影響を及ぼすもの			

4) 所有者アンケート調査

利活用可能な空家の有効活用を促進していくため、空家所有者に対してアンケートを実施するにあたり、現状の維持・管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等に関する以下の調査項目を設定しました。

【アンケート調査項目】

- ・使用状況及び頻度
- ・建築時期
- ・構造
- ・空家になった時期
- ・空家になったきっかけ
- ・空家の状態
- ・困っていること
- ・維持管理状況
- ・空家の修繕の予定
- ・空家の今後について
- ・空家の利活用の希望
- ・市に期待する支援・要望
- ・市の空家等対策の認知度
- ・市からの空家等対策の情報提供

(3) 調査結果

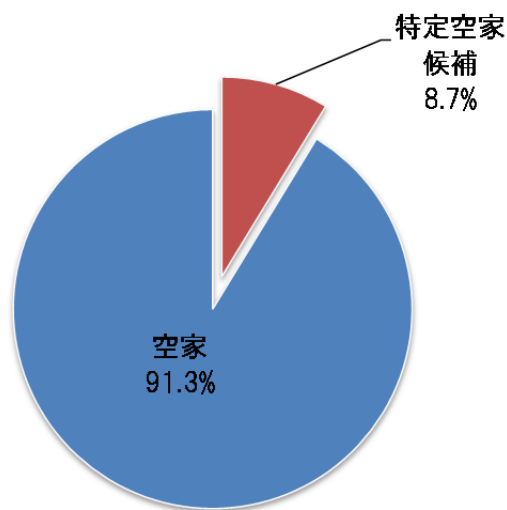
1) 空家総数

空家実態調査及び「(4) 空家の所有者意向」調査の結果、空家は1,616件となりました。

そのうち、特定空家候補である空家は、141件(8.7%)となりました。

■空家総数及び割合

項目	空家数(件)	割合(%)
特定空家候補	141	8.7%
空家	1,475	91.3%
空家総数	1,616	100.0%

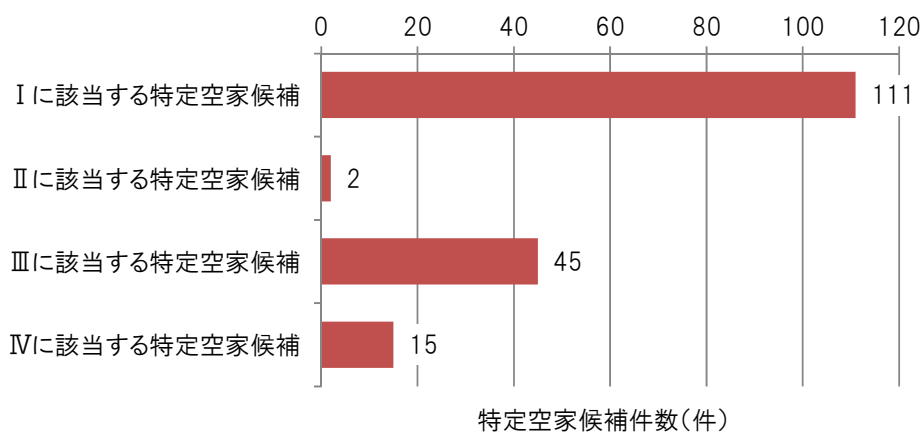


2) 特定空家候補の状態分類

特定空家候補の状態分類については、状態分類の重複を含めて、(I)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が111件(78.7%)と最も多くなっています。次いで、(III)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が45件(31.9%)、(IV)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が15件(10.6%)、(II)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態が2件(1.4%)となっています。

空家の状態分類

- I 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
- II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- III 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
- IV 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



■特定空家候補の状態 (重複含む)

3) 空家及び特定空家候補の建築時期

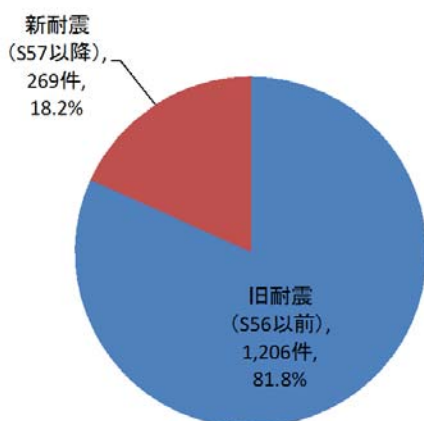
建築時期をみると、空家総数では83.2%が昭和56年以前の建築となっています。

また、空家では81.8%が昭和56年以前となっていますが、特定空家候補では97.9%が昭和56年以前となっています。

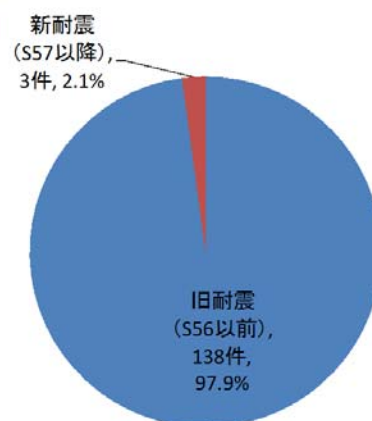
■空家及び特定空家候補の建築時期

	旧耐震（S56以前）			新耐震（S57以降）			総計
	木造	非木造	計	木造	非木造	計	
空家	1,144	62	1,206	218	51	269	1,475
特定空家候補	135	3	138	3	0	3	141
空家総数	1,279	65	1,344	221	51	272	1,616

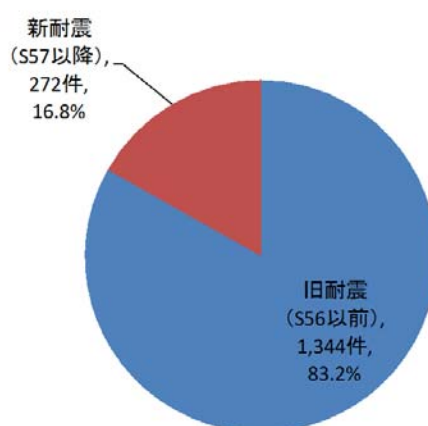
空家



特定空家候補



空家総数

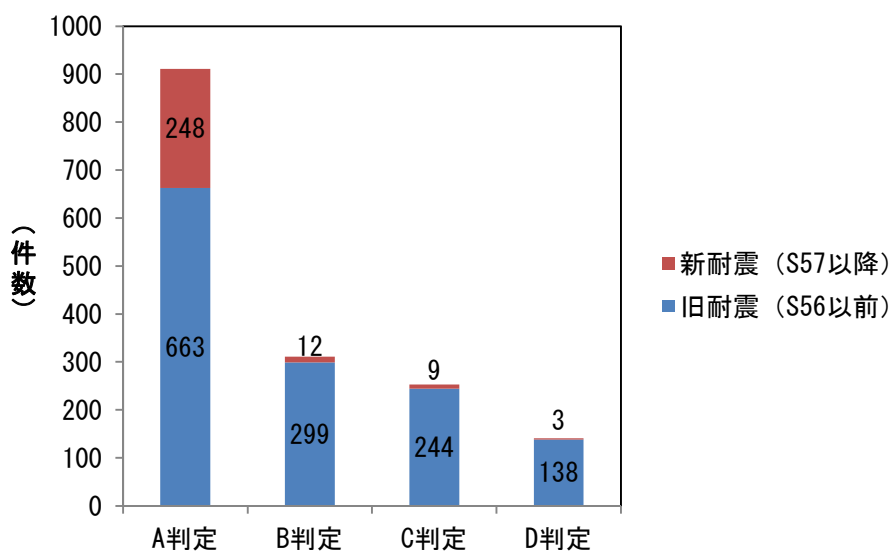


4) 老朽危険度の判定状況

空家 1,616 件のうち、老朽危険度判定において、A～Dの4段階にて判定したものを、建築時期が昭和56年以前、昭和57年以降で区分した結果をみると、A、B判定とした、大きな老朽化が見られず、利活用が可能と見られる空家 1,222 件のうち、旧耐震基準のものが 78.7%を占めています。

■空家老朽危険度判定と建築時期

判定区分	旧耐震（S56 以前）	新耐震（S57 以降）	総計	備考
A判定：利活用候補	663	248	911	
B判定：利活用候補	299	12	311	
C判定：老朽化の指導候補	244	9	253	対応が必要な可能性あり
D判定：老朽化の対応が必要	138	3	141	
空家総数	1,344	272	1,616	



5) 町別の空家の分布状況

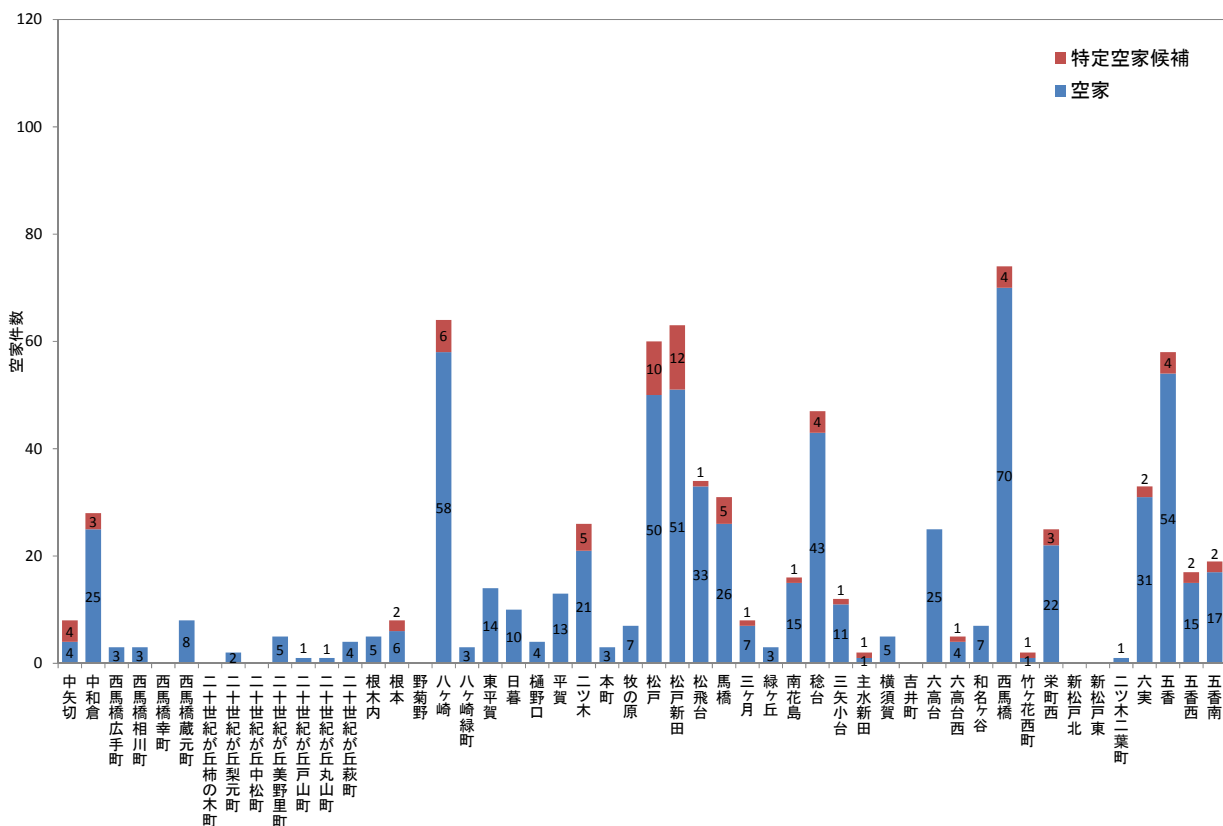
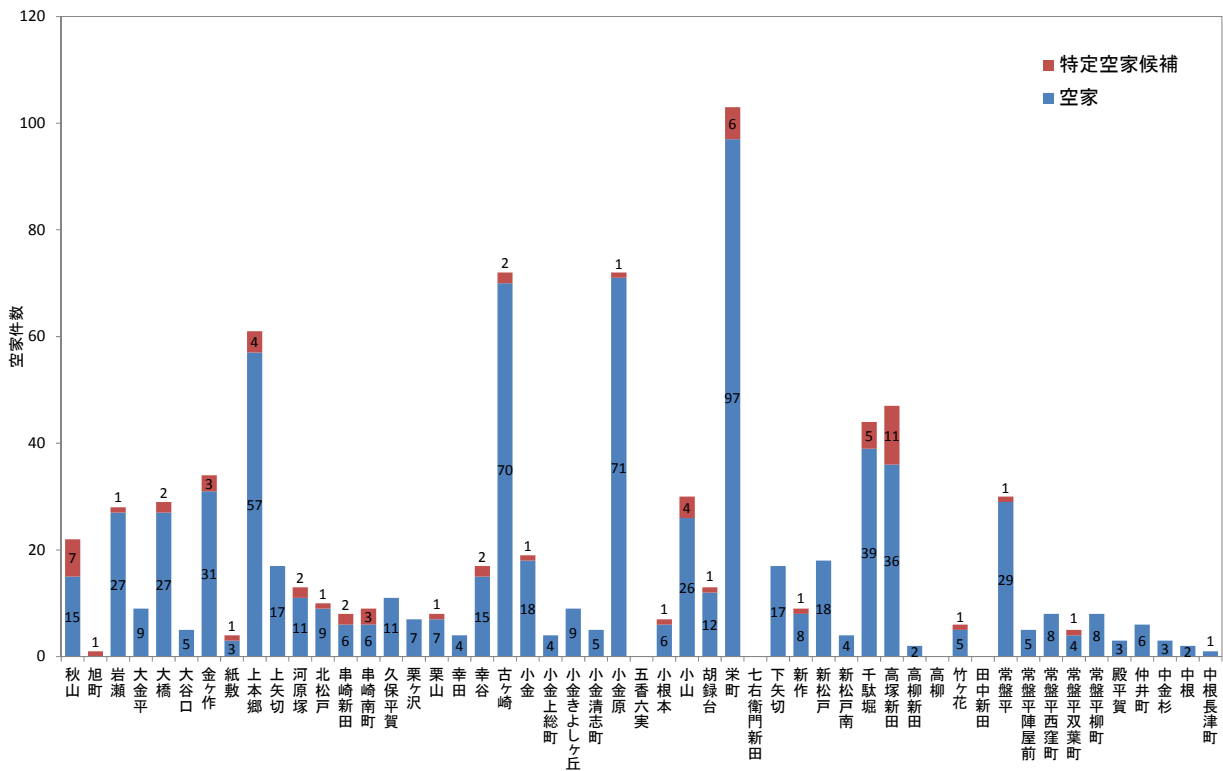
町別に空家の件数をみると、空家総数（空家及び特定空家候補）については、栄町が103件で最も多く、次いで、西馬橋が74件、古ヶ崎、小金原が72件、八ヶ崎が64件となっています。

また、空家については、栄町が97件で最も多く、次いで、小金原が71件、古ヶ崎、西馬橋が70件、八ヶ崎が58件となっています。

一方、特定空家候補については、松戸新田が12件で最も多く、次いで、高塚新田が11件、松戸が10件、秋山が7件、栄町が6件となっています。

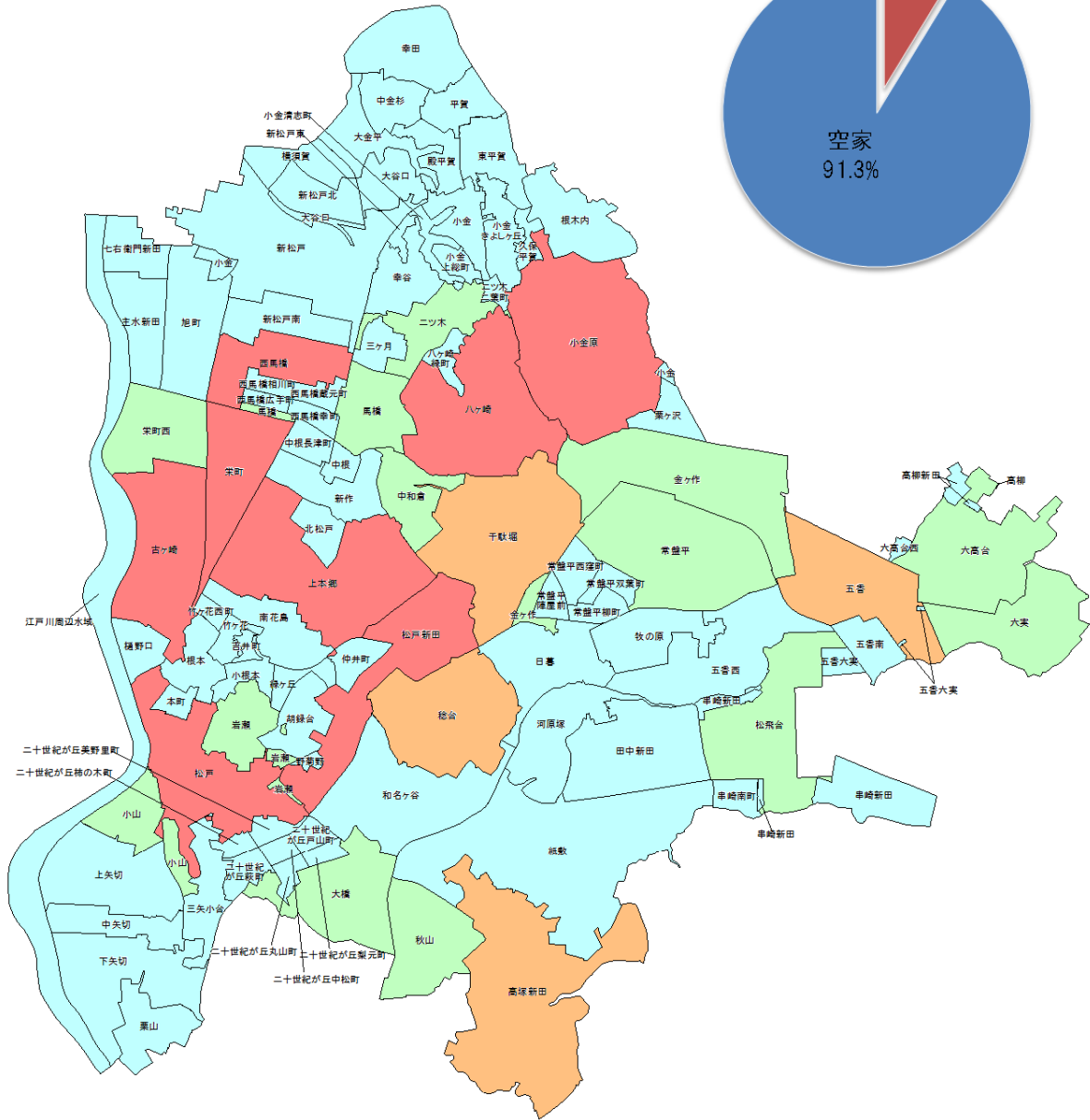
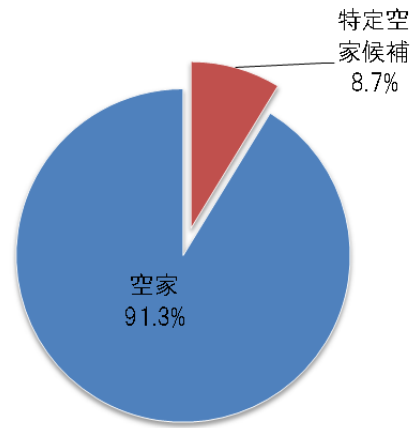
■町別の空家及び特定空家候補の分布状況

町丁目	空家総数	空家	特定空家候補	町丁目	空家総数	空家	特定空家候補
秋山	22	15	7	中矢切	8	4	4
旭町	1	0	1	中和倉	28	25	3
岩瀬	28	27	1	西馬橋広手町	3	3	0
大金平	9	9	0	西馬橋相川町	3	3	0
大橋	29	27	2	西馬橋幸町	0	0	0
大谷口	5	5	0	西馬橋蔵元町	8	8	0
金ヶ作	34	31	3	二十世紀が丘柿の木町	0	0	0
紙敷	4	3	1	二十世紀が丘梨元町	2	2	0
上本郷	61	57	4	二十世紀が丘中松町	0	0	0
上矢切	17	17	0	二十世紀が丘美野里町	5	5	0
河原塚	13	11	2	二十世紀が丘戸山町	1	1	0
北松戸	10	9	1	二十世紀が丘丸山町	1	1	0
串崎新田	8	6	2	二十世紀が丘萩町	4	4	0
串崎南町	9	6	3	根木内	5	5	0
久保平賀	11	11	0	根本	8	6	2
栗ヶ沢	7	7	0	野菊野	0	0	0
栗山	8	7	1	八ヶ崎	64	58	6
幸田	4	4	0	八ヶ崎緑町	3	3	0
幸谷	17	15	2	東平賀	14	14	0
古ヶ崎	72	70	2	日暮	10	10	0
小金	19	18	1	樋野口	4	4	0
小山上総町	4	4	0	平賀	13	13	0
小金きよしヶ丘	9	9	0	二ツ木	26	21	5
小金清志町	5	5	0	本町	3	3	0
小金原	72	71	1	牧の原	7	7	0
五香六実	0	0	0	松戸	60	50	10
小根本	7	6	1	松戸新田	63	51	12
小山	30	26	4	松飛台	34	33	1
胡録台	13	12	1	馬橋	31	26	5
栄町	103	97	6	三ヶ月	8	7	1
七右衛門新田	0	0	0	緑ヶ丘	3	3	0
下矢切	17	17	0	南花鳥	16	15	1
新作	9	8	1	稔台	47	43	4
新松戸	18	18	0	三矢小台	12	11	1
新松戸南	4	4	0	主水新田	2	1	1
千駄堀	44	39	5	横須賀	5	5	0
高塚新田	47	36	11	吉井町	0	0	0
高柳新田	2	2	0	六高台	25	25	0
高柳	0	0	0	六高台西	5	4	1
竹ヶ花	6	5	1	和名ヶ谷	7	7	0
田中新田	0	0	0	西馬橋	74	70	4
常盤平	30	29	1	竹ヶ花西町	2	1	1
常盤平陣屋前	5	5	0	栄町西	25	22	3
常盤平西窪町	8	8	0	新松戸北	0	0	0
常盤平双葉町	5	4	1	新松戸東	0	0	0
常盤平柳町	8	8	0	二ツ木二葉町	1	1	0
殿平賀	3	3	0	六実	33	31	2
仲井町	6	6	0	五香	58	54	4
中金杉	3	3	0	五香西	17	15	2
中根	2	2	0	五香南	19	17	2
中根長津町	1	1	0	合計	1,616	1,475	141

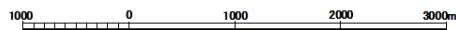
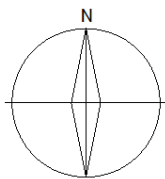


■町別の空家及び特定空家候補のグラフ

項目	空家数(件)	割合(%)
特定空家候補	141	8.7%
空家	1,475	91.3%
空家総数	1,616	100.0%



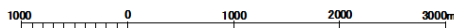
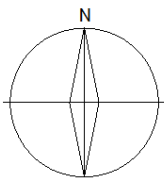
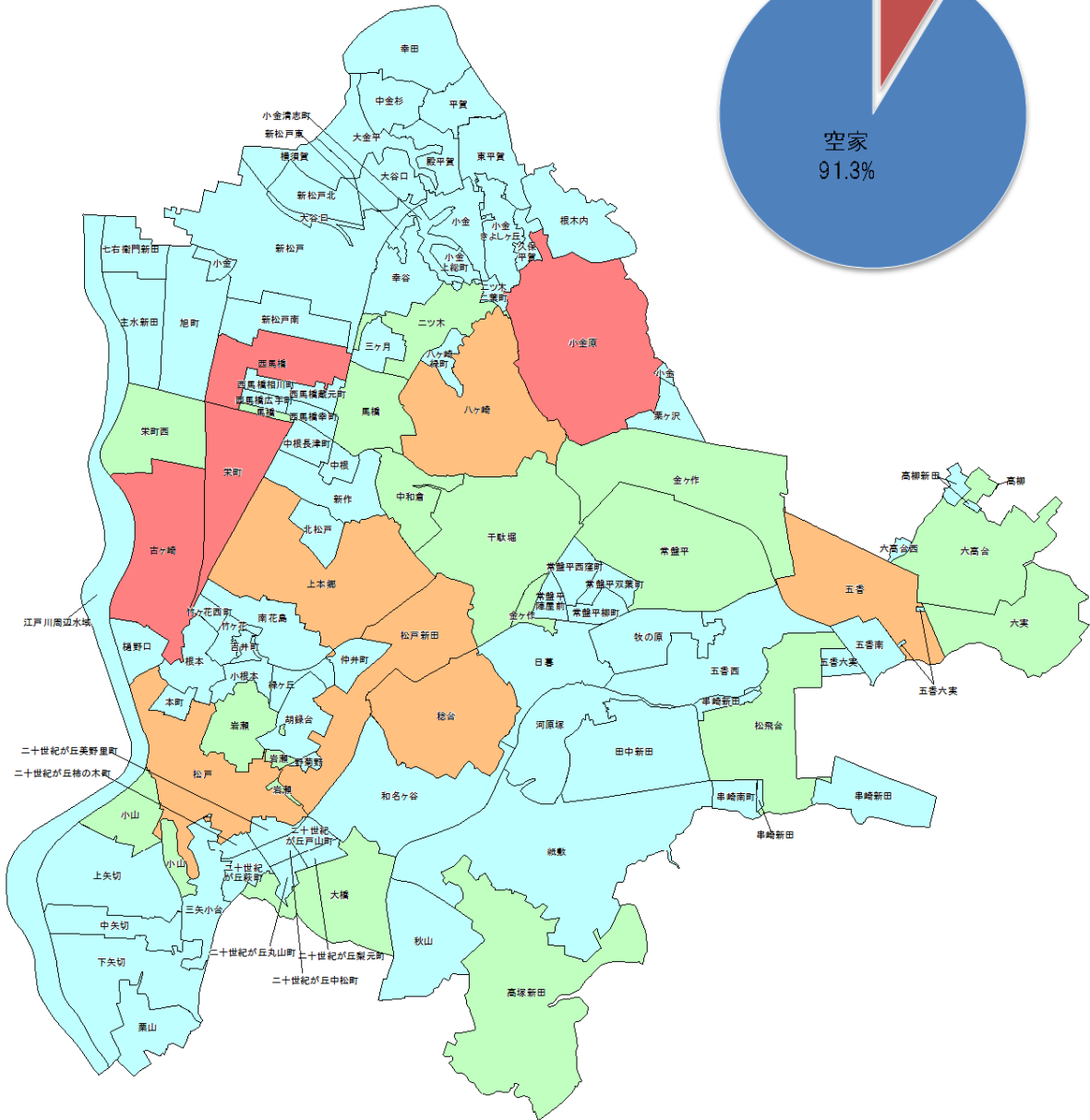
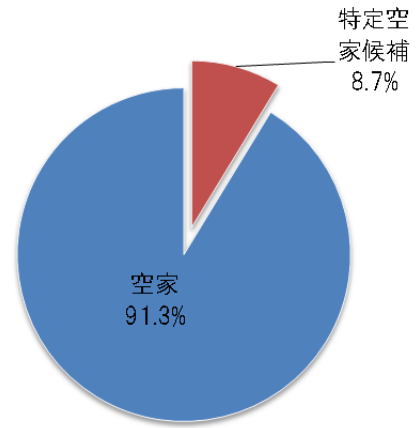
- 20件未満
- 20件以上 40件未満
- 40件以上 60件未満
- 60件以上



1:70000

■町別の空家総数の状況

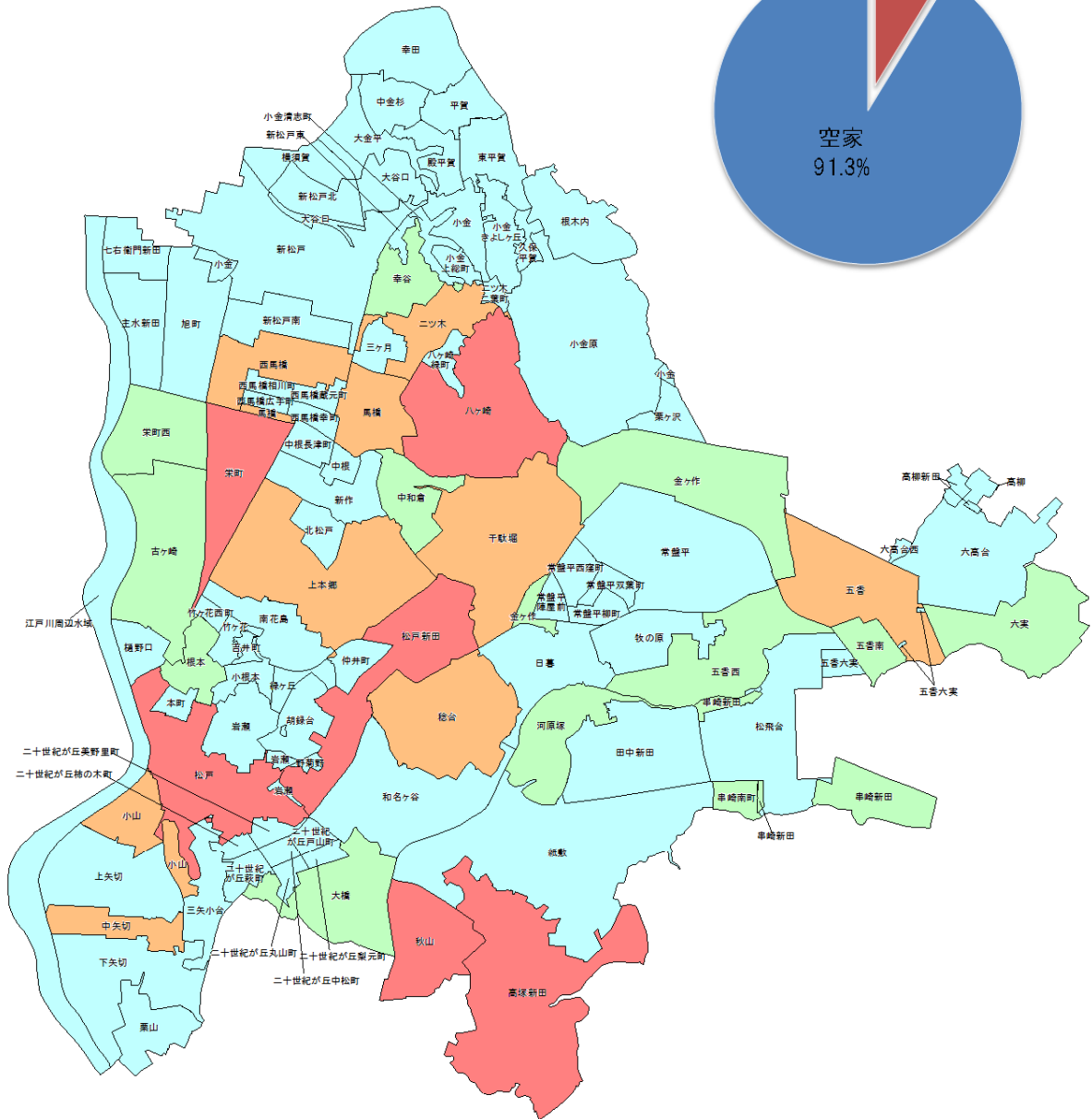
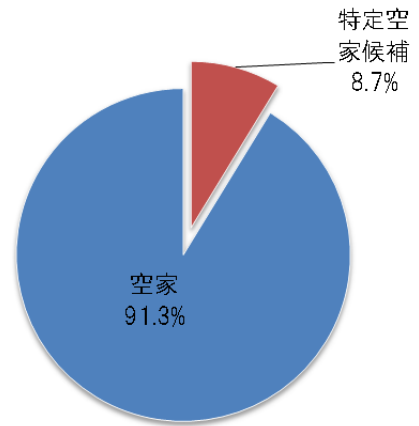
項目	空家数(件)	割合(%)
特定空家候補	141	8.7%
空家	1,475	91.3%
空家総数	1,616	100.0%



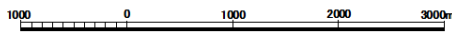
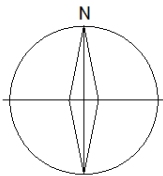
1:70000

■町別の空家の状況

項目	空家数(件)	割合(%)
特定空家候補	141	8.7%
空家	1,475	91.3%
空家総数	1,616	100.0%



- 2件未満
- 2件以上4件未満
- 4件以上6件未満
- 6件以上



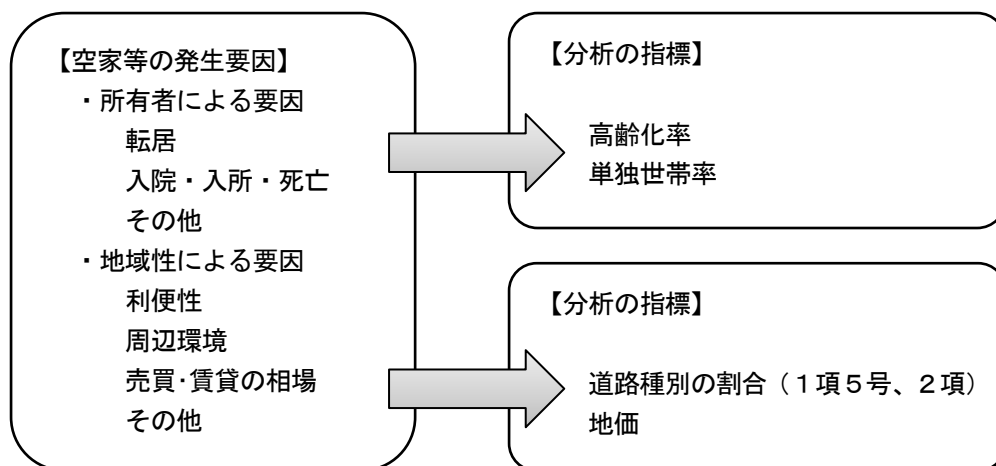
1:70000

■町別の特定空家候補の状況

6) 地区別の空家の分布状況

空家等の発生要因としては、所有者による要因、地域性による要因があり、所有者による要因では、転居や入院・入所・死亡などが考えられ、地域性による要因では、利便性、周辺環境、売買・賃貸の相場などが考えられます。

そこで、それぞれの要因に対する分析の指標として、以下のものを算出し、地域特性や空家率と比較検討を行いました。



また、分析する単位としては、市内の大字を8つに分類した、以下の地区を基本としました。

■地区の分類

地区	大字
中部	松戸, 小山, 本町, 二十世紀が丘柿の木町, 二十世紀が丘萩町, 二十世紀が丘美野里町, 二十世紀が丘中松町, 二十世紀が丘丸山町, 二十世紀が丘戸山町, 二十世紀が丘梨元町
矢切	上矢切, 中矢切, 下矢切, 栗山, 三矢小台1丁目, 三矢小台2丁目, 三矢小台3丁目, 三矢小台4丁目, 三矢小台5丁目
北部	上本郷, 北松戸1丁目, 北松戸2丁目, 北松戸3丁目, 南花島, 松戸新田, 仲井町1丁目, 仲井町2丁目, 仲井町3丁目, 稔台, 岩瀬, 胡録台, 小根本, 竹ヶ花, 吉井町, 根本, 樋野口, 古ヶ崎, 野菊野, 稔台1丁目, 稔台2丁目, 稔台3丁目, 稔台4丁目, 稔台5丁目, 稔台6丁目, 稔台7丁目, 稔台8丁目
東部	紙敷, 和名ヶ谷, 大橋, 秋山, 高塚新田, 河原塚, 田中新田, 紙敷1丁目, 紙敷2丁目, 紙敷3丁目
馬橋	馬橋, 中根, 新作, 三ヶ月, 幸谷, 七右衛門新田, 主水新田, 中根長津町, 西馬橋蔵元町, 西馬橋幸町, 西馬橋広手町, 西馬橋相川町, 西馬橋1丁目, 西馬橋2丁目, 西馬橋3丁目, 西馬橋4丁目, 西馬橋5丁目
高木第一	常盤平1丁目, 常盤平2丁目, 常盤平3丁目, 常盤平4丁目, 常盤平5丁目, 常盤平6丁目, 常盤平7丁目, 常盤平西窪町, 常盤平双葉町, 常盤平柳町, 常盤平陣屋前, 日暮, 千駄堀, 中和倉, 栗ヶ沢, 八ヶ崎, 小金原1丁目, 小金原2丁目, 小金原3丁目, 小金原4丁目, 小金原5丁目, 小金原6丁目, 小金原7丁目, 小金原8丁目, 小金原9丁目, 牧の原, 牧の原1丁目, 牧の原2丁目, 日暮1丁目, 日暮2丁目, 日暮3丁目, 日暮4丁目, 日暮5丁目, 日暮6丁目, 日暮7丁目, 日暮8丁目, 八ヶ崎緑町, 八ヶ崎1丁目, 八ヶ崎2丁目, 八ヶ崎3丁目, 八ヶ崎4丁目, 八ヶ崎5丁目, 八ヶ崎6丁目, 八ヶ崎7丁目, 八ヶ崎8丁目
高木第二	五香六実, 串崎新田, 高柳新田, 松飛台, 串崎南町, 六高台1丁目, 六高台2丁目, 六高台3丁目, 六高台4丁目, 六高台5丁目, 六高台6丁目, 六高台7丁目, 六高台8丁目, 六高台9丁目, 六実1丁目, 六実2丁目, 六実3丁目, 六実4丁目, 六実5丁目, 六実6丁目, 六実7丁目, 五香1丁目, 五香2丁目, 五香3丁目, 五香4丁目, 五香5丁目, 五香6丁目, 五香7丁目, 五香8丁目, 五香南1丁目, 五香南2丁目, 五香南3丁目, 五香西1丁目, 五香西2丁目, 五香西3丁目, 五香西4丁目, 五香西5丁目, 五香西6丁目, 六高台西
小金	小金, 小金清志町1丁目, 小金清志町2丁目, 小金清志町3丁目, 大谷口, 平賀, 殿平賀, 東平賀, 久保平賀, 根木内, 小金上総町, 横須賀1丁目, 横須賀2丁目, 中金杉1丁目, 中金杉2丁目, 中金杉3丁目, 中金杉4丁目, 中金杉5丁目, 新松戸南1丁目, 新松戸南2丁目, 新松戸南3丁目, 新松戸北1丁目, 新松戸北2丁目, 幸田1丁目, 幸田2丁目, 幸田3丁目, 幸田4丁目, 幸田5丁目, 新松戸1丁目, 新松戸2丁目, 新松戸3丁目, 新松戸4丁目, 新松戸5丁目, 新松戸6丁目, 新松戸7丁目, 新松戸東

※大字は国勢調査の小地域を用いている。

■分析指標一覧

地区	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
	一戸建 (戸)	独立住宅 空家 (戸)	空家率 ②/① (%)	人口	65歳以上人 口	高齢化率 ⑤/④ (%)	一般世帯 (世帯)	単独世帯 (世帯)	単独世帯率 ⑧/⑦ (%)
小金	12,802	140	1.09	88,851	17,068	19.2	38,587	12,799	33.2
中部	4,162	96	2.31	30,129	5,512	18.3	13,999	5,617	40.1
東部	7,816	115	1.47	40,368	7,562	18.7	15,668	3,976	25.4
馬橋	6,724	147	2.19	34,457	6,870	19.9	15,694	6,179	39.4
北部	20,684	429	2.07	110,064	21,447	19.5	49,412	18,361	37.2
矢切	3,789	62	1.64	14,974	3,587	24.0	6,573	2,390	36.4
高木第一	18,983	310	1.63	106,902	26,148	24.5	46,456	15,722	33.8
高木第二	13,579	198	1.46	58,690	12,394	21.1	22,972	5,808	25.3
合計	88,539	1,497	1.69	484,435	100,588	20.8	209,361	70,852	33.8

地区	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	地域特性
	1項5号 (m)	2項 (m)	道路計 (m)	1項5号の 占める割合 ⑩/⑫ (%)	2項の 占める割合 ⑪/⑫ (%)	平均地価	
小金	13,970	18,551	204,659	6.8	9.1	116,634	比較的新しい住宅地
中部	3,289	10,253	63,009	5.2	16.3	192,600	商業・業務の中心拠点
東部	11,705	19,828	137,943	8.5	14.4	65,536	郊外の住宅地、農地
馬橋	9,527	7,957	77,705	12.3	10.2	105,631	住宅地、農地
北部	44,411	25,554	239,530	18.5	10.7	110,491	工業地域、比較的古い区画整理
矢切	5,351	12,133	44,403	12.1	27.3	85,645	住宅地、農地
高木第一	24,364	17,952	239,598	10.2	7.5	98,873	古い住宅地(団地多い)
高木第二	32,681	24,341	137,070	23.8	17.8	65,258	住宅地、農地
合計	145,299	136,568	1,143,917	12.7	11.9	65,259	

※人口、65歳以上人口、一般世帯、単独世帯：平成22年度国勢調査

※道路種別データ、地価データ：庁内資料

【空家率】

空家率は、中部が2.31%で最も高く、次いで、馬橋が2.19%、北部が2.07%となっており、市の中心部に近い地区で高くなっています。

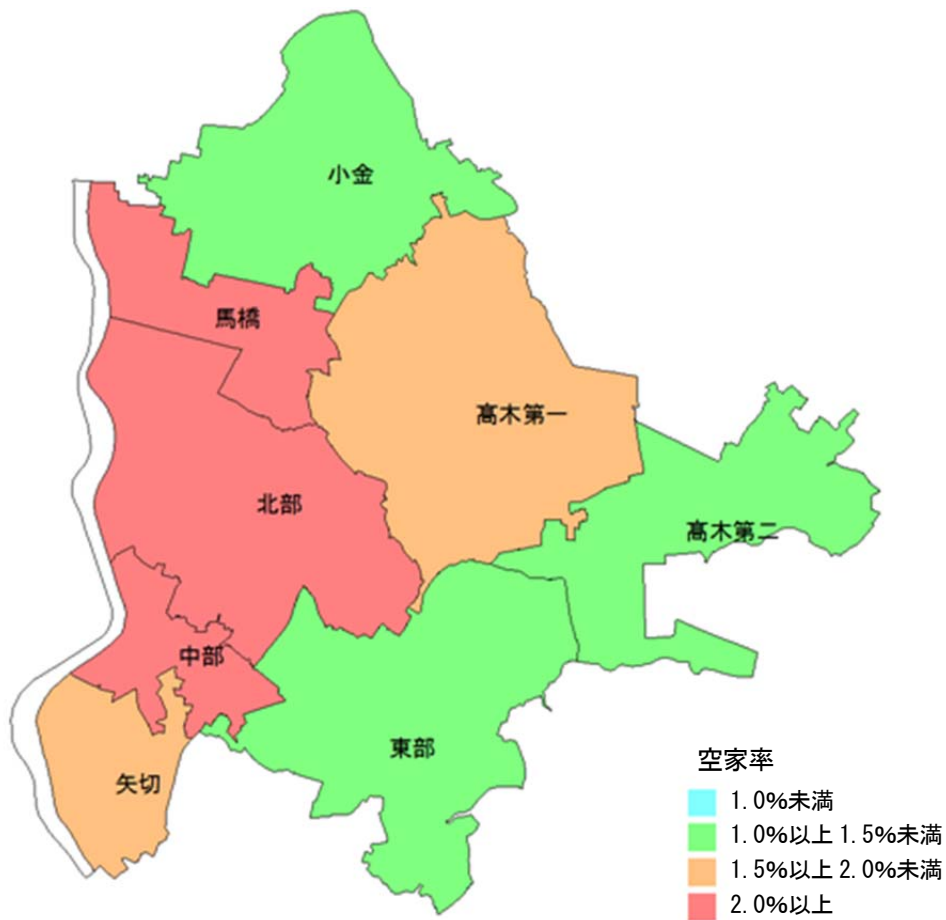
【高齢化率と空家率】

高齢化率は、高木第一が24.5%で最も高く、次いで矢切が24.0%、高木第二が21.1%といった市内でも比較的郊外部に位置する地区が高くなっています。

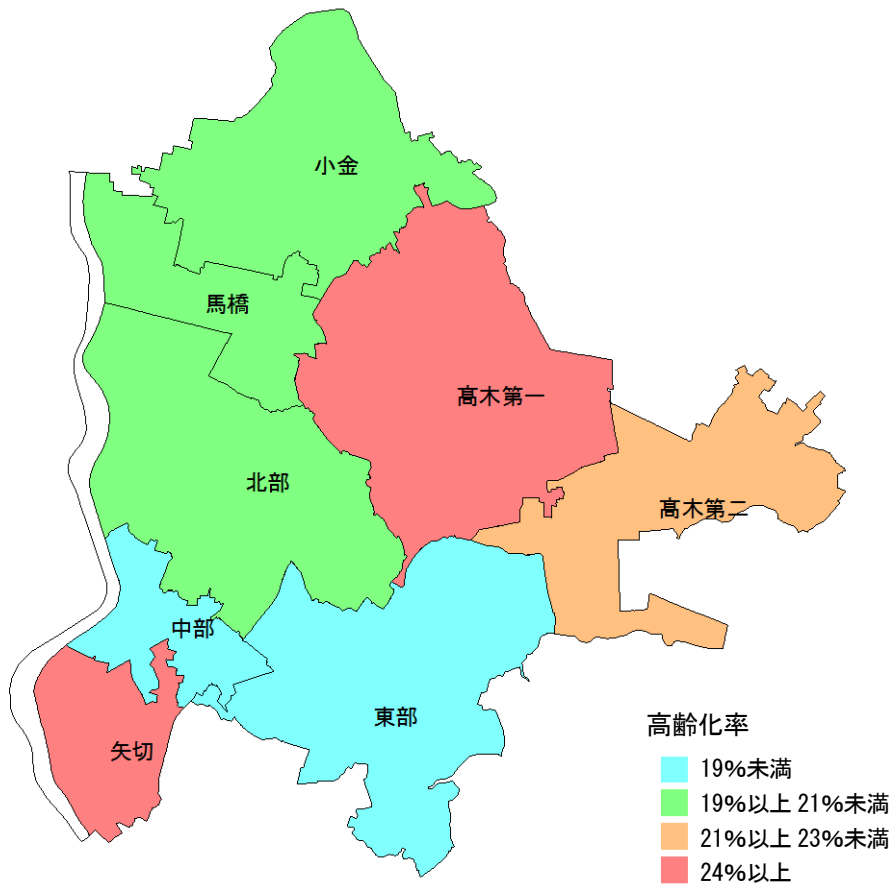
また、この3地区の空家率は、矢切が1.64%、高木第一が1.63%、高木第二が1.43%となっており、比較的低い空家率となっています。

ただし、空家率が1.09%の小金や1.47%の東部の高齢化率は20%以下となっています。

よって、空家実態調査の結果からは、高齢化率と空家に明確な相関関係はみられませんが、高齢化が空家の発現するリスクとなると想定されるため、高齢化率の高い地区を中心に継続的に空家の把握を進めていく必要があると考えられます。



■地区別の空家率

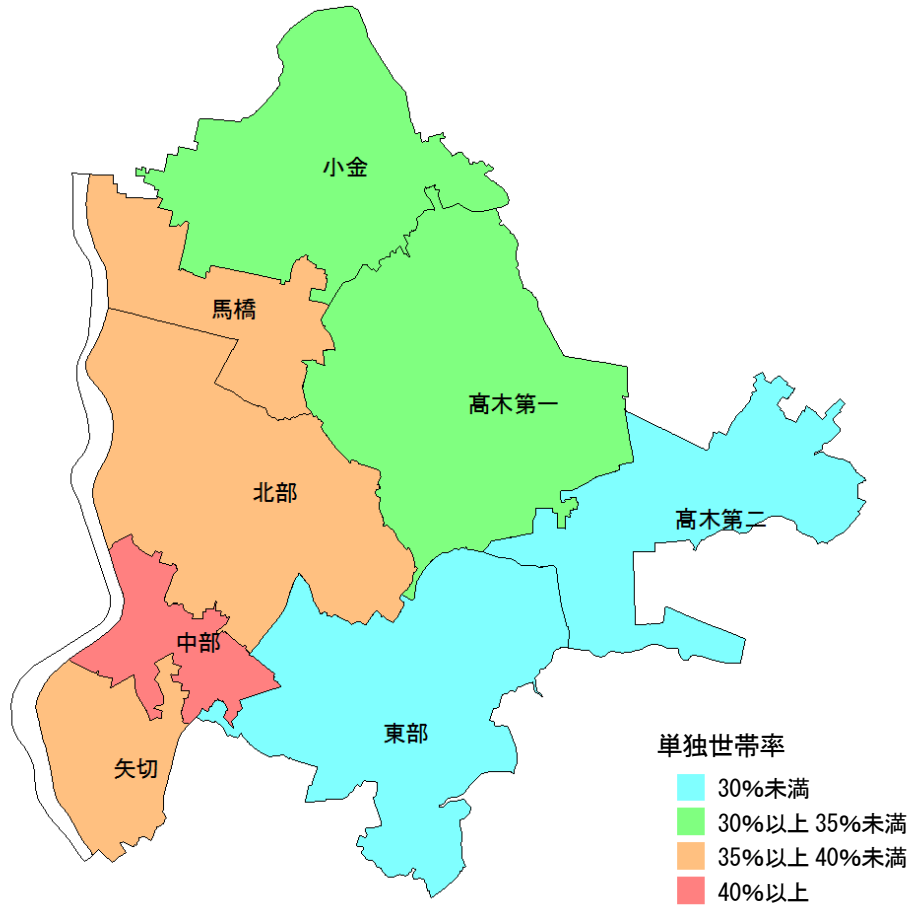


■地区別の高齢化率

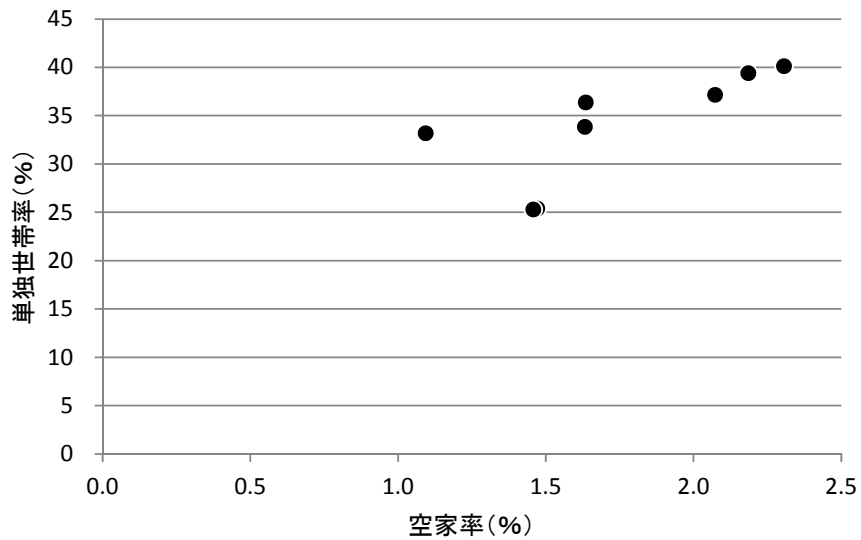
【単独世帯率】

単独世帯率は、中部が 40.1%で最も多く、次いで馬橋が 39.4%、北部が 37.2%となっており、空家率の高い地区で単独世帯率が高くなっています。

また、8 地区の単独世帯率と空家率の相関をみると、相関が比較的ある結果となりました。



■地区別の単独世帯率



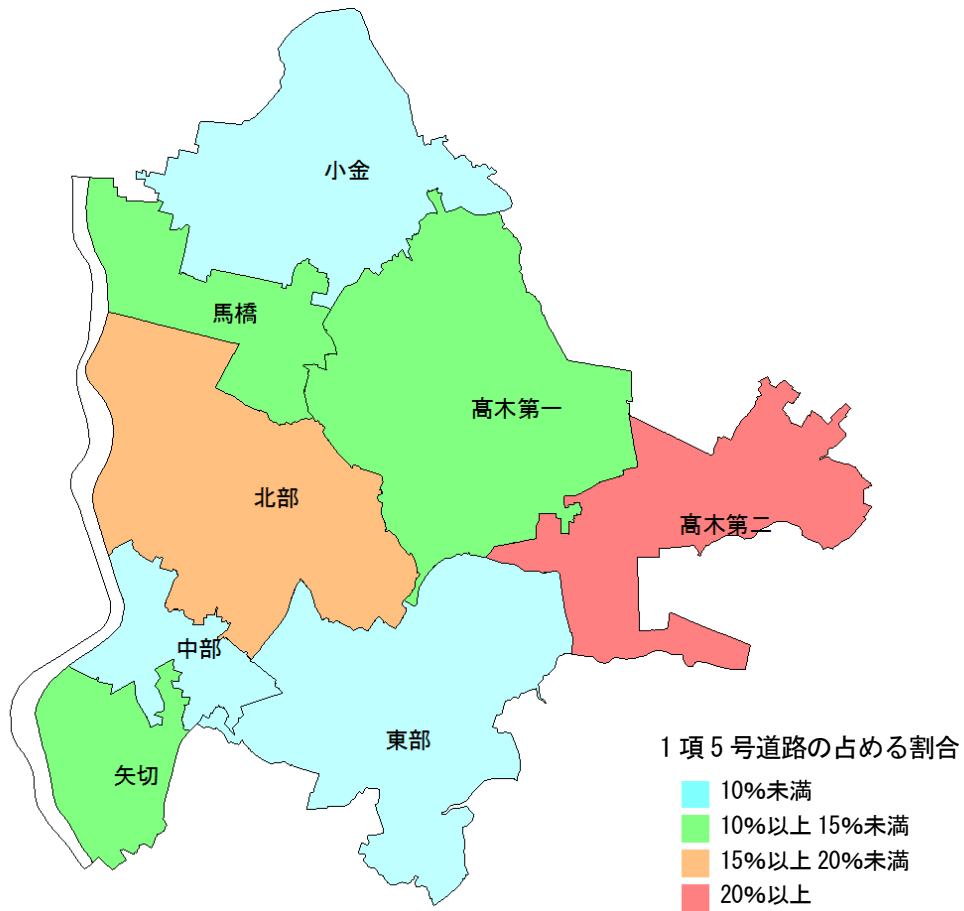
■単独世帯率と空家の関係

【道路延長に占める1項5号道路の割合】

1項5号道路の占める割合は、高木第二が23.8%と最も高く、次いで北部が18.5%、馬橋が12.3%となっています。

これらの地区の空家率は、高木第二が1.46%と比較的低くなっているが、北部は2.07%、馬橋は2.19%と高くなっています。

このように、空家率の高い要因の一つとして、1項5号道路があると想定されるため、1項5号道路が密になっている地域での空家の発生状況を把握していく必要があると考えられます。



【道路延長に占める2項道路の割合】

2項道路占める割合は、矢切が27.3%で最も高く、次いで高木第二が17.8%、中部が16.3%となっています。

2項道路は、建築物の建替えの際にセットバックが必要となる可能性が高く、また、緊急車両等の通行が制限される場合があり、空家が放置される可能性が高いと思われませんが、今回の空家実態調査では相関はみられませんでした。矢切、高木第二ともに高齢化率が高く、これからの空家の動向を注視しておく必要があると考えられます。

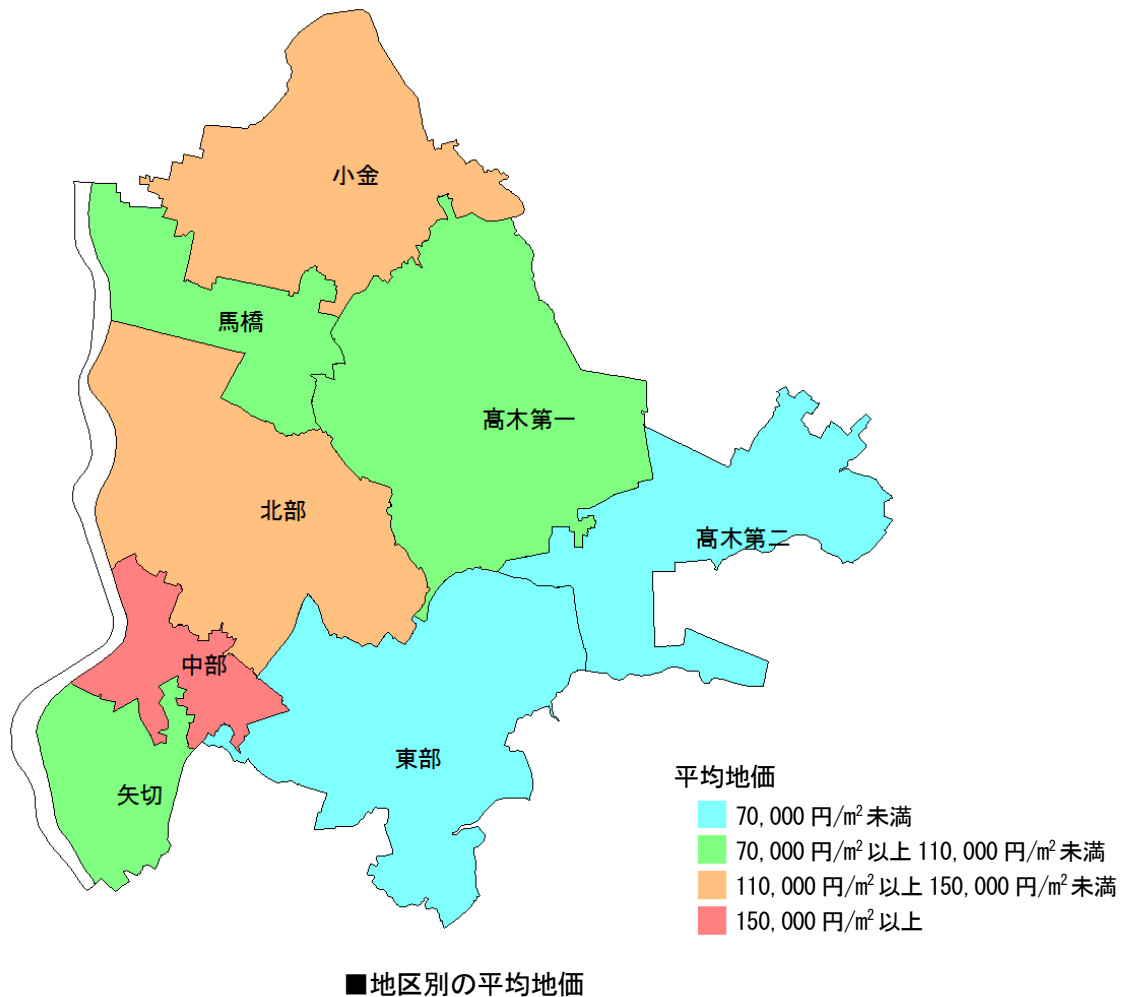


■地区別の2項道路の占める割合

【平均地価】

平均地価は、中部が 192,600 円/㎡で最も高く、次いで小金が 116,634 円/㎡、北部が 110,491 円/㎡となっています。

これらの地区の空家率は、中部が 2.31%、小金が 1.09%、北部が 2.07%となっており、平均地価が高い地区は比較的空家率が高くなっています。



(4) 空家の所有者意向

1) アンケート回収率

現地調査により「空家の可能性が高い」と判断した建物について、固定資産データより該当する所有者へアンケートを送付しました。

その結果、発送件数 1,512 件に対し、回収件数 584 件となり、回収率は 38.6%となりました。

■アンケート回収率

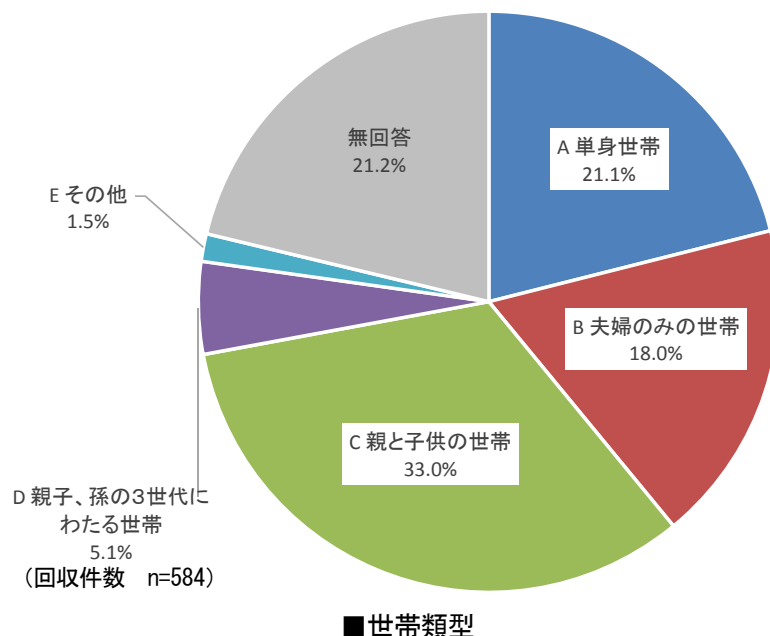
アンケート発送件数	1,512 件
アンケート回収件数	584 件
回収率	38.6%

2) 世帯類型

世帯類型は、「親と子供の世帯」が 193 件(33.0%)と最も多く、次いで、「単身世帯」が 123 件(21.1%)、「夫婦のみの世帯」が 105 件(18.0%)となっています。

「単身世帯」が 21.1%と多くなっており、現在の所有者が入院、死亡、その他の事情により、住宅を管理できない状態になった場合、空家、特定空家になるおそれがあります。

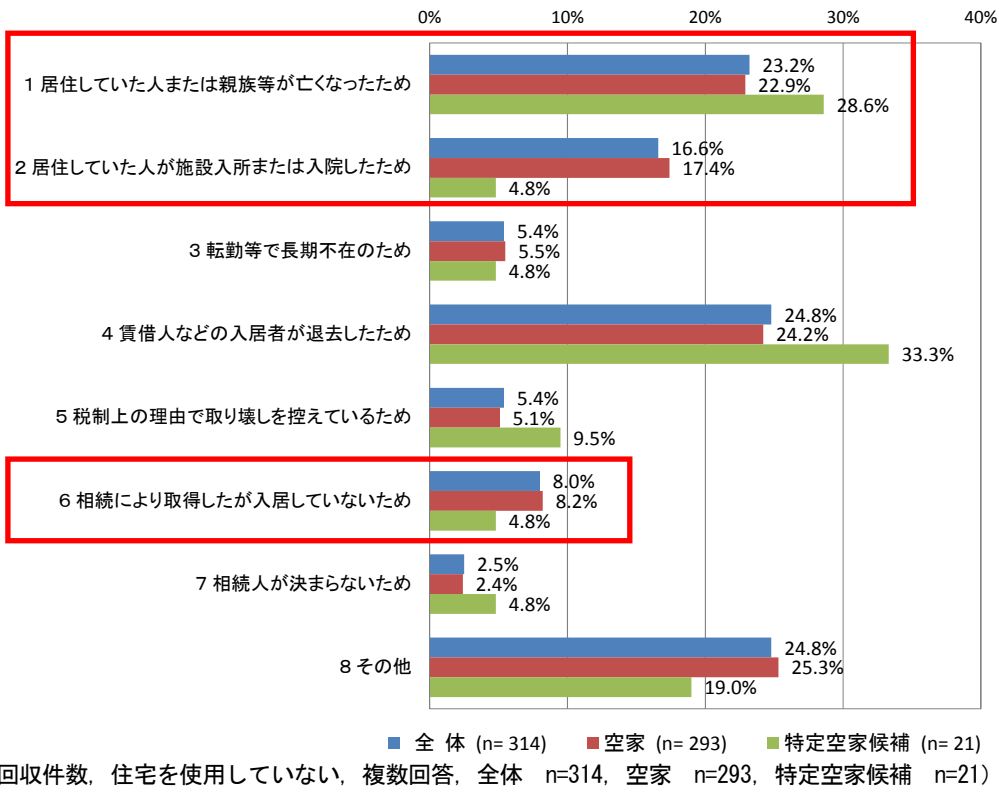
また、相続登記の放置など、所有者不存在の状態を引き起こす可能性があると言えます。



3) 空家になったきっかけ

空家になったきっかけについては、「賃借人などの入居者が退去したため」が最も多くなっていますが、高齢化との関係が深いと思われる「居住していた人または親族等がなくなったため」、「入居していた人が施設入所または入院したため」、「相続により取得したが入居していないため」という回答も多くなっています。

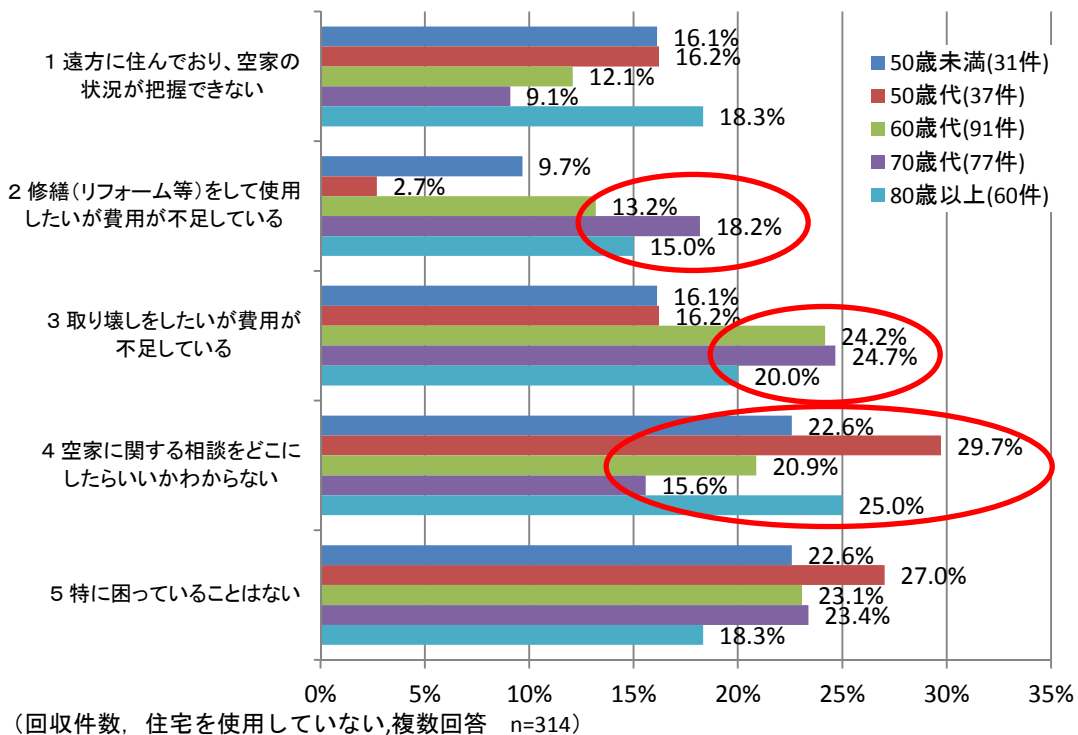
このように空家と高齢化には、密接な関係があるということがわかります。



■空家になったきっかけ（空家種別）

4) 空家で困っていること（年代別）

年代別の空家で困っていることについては、60歳以上で修繕や解体の費用で困っている割合が高く、相談窓口のニーズがどの年代でも比較的高くなっています。

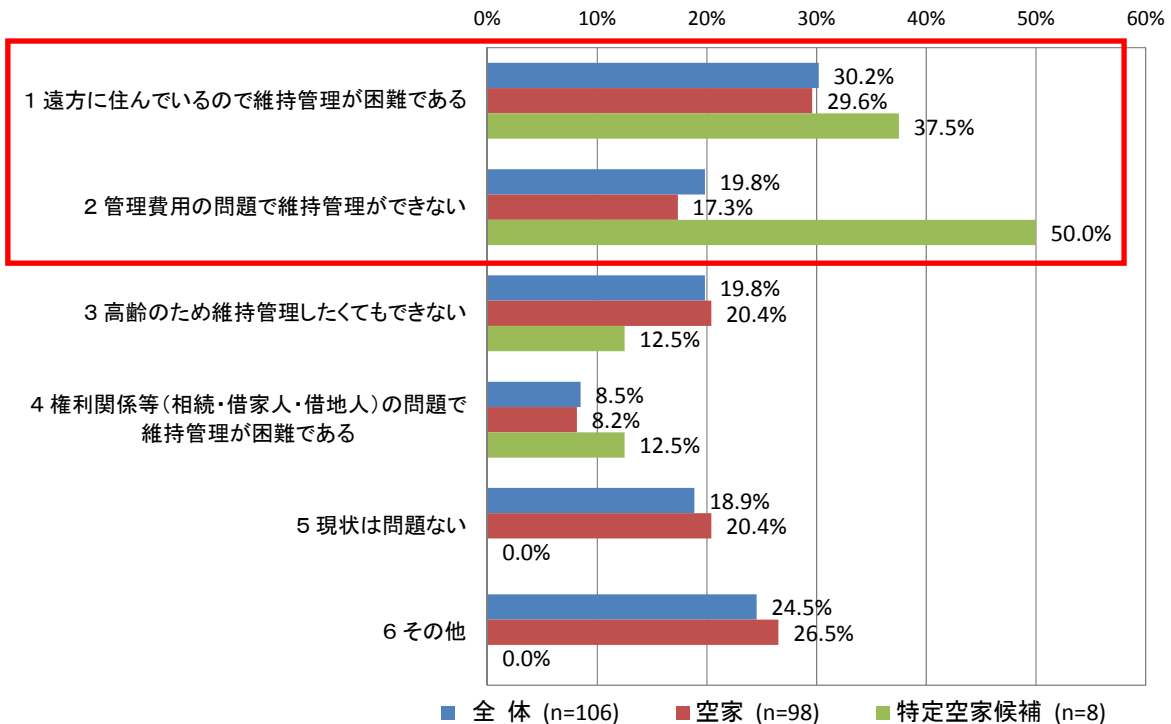


■空家で困っていること（年代別）

5) 空家の管理を行っていない理由

空家の管理を行っていない人の理由として、特定空家候補については、「遠方に住んでいるので維持管理が困難である」、「管理費用の問題で維持管理ができない」の回答が圧倒的に多くなっています。

これは、近くに住んでいないため、所有者意識の低下や活用方法がわからないことにより、除却を視野に入れざるを得なくなるが、所有者の経済的な理由で除却は困難であり、空家として放置され特定空家の発生につながる要因の一つとして考えられます。



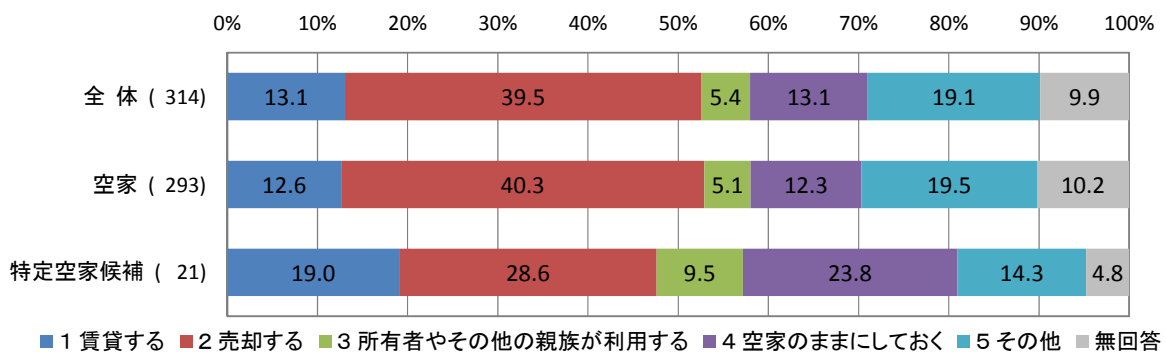
(回収件数, 住宅を使用していない, 維持管理を行っている, 複数回答, 全体 n=106, 空家 n=98, 特定空家候補 n=8)

■空家の管理を行っていない理由

6) 今後の空家の予定

空家の今後の予定については、空家は、特定空家候補に比べ、「空家のままにしておく」という回答が少なく、状況が悪化する前に、利活用されるような仕組みが必要だと思われます。

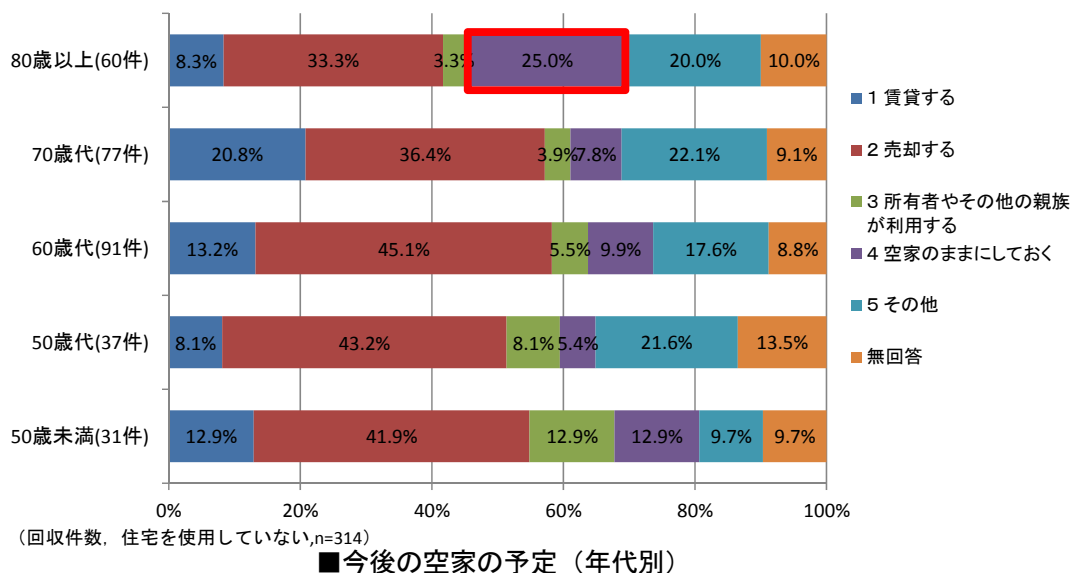
また、半数が賃貸・売買など、利活用を望んでいることもわかります。



(回収件数, 住宅を使用していない, 全体 n=314, 空家 n=293, 特定空家候補 n=21)

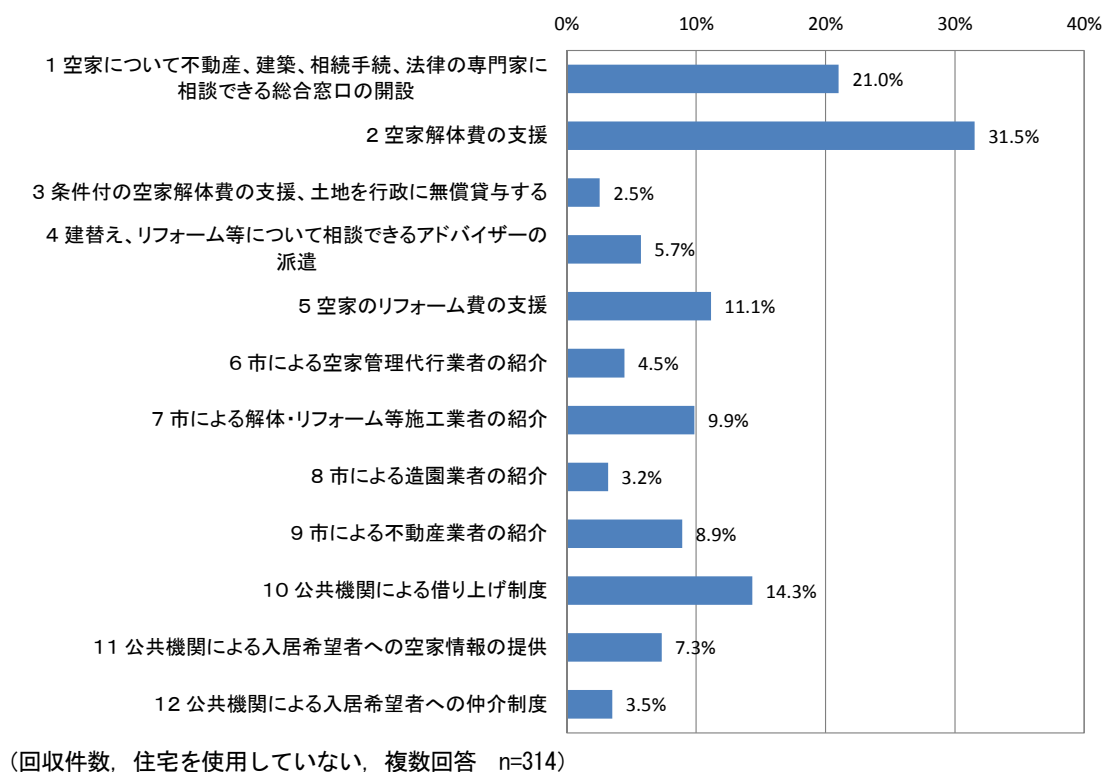
■空家の今後の予定

また、年代別の今後の空家の予定については、80歳以上では「空家のままにしておく」という回答が他の年代に比べて多くなっており、前述の「空家で困っていること」では、60歳以上で修繕・解体費用で困っているという割合が多くなっていることから、高齢者になるほど空家の利活用に対して費用的な面で消極的になっていると想定されます。



7) 空家を利活用する上で期待する支援策

空家を利活用する上で期待する支援策については、相談窓口や解体費の支援、公共機関による借り上げ制度が多くなっています。



空家を利活用する上で期待する支援策

3. 空家等における課題及び対策の方向性

空家実態調査やアンケート調査、統計調査などから、空家や跡地についての課題を3つ、以下に整理します。

●課題1：適正な空家等の管理の促進

- ・高齢社会を迎え、空家所有者についても高齢化が進んでおり、修繕や解体、維持管理費用が無いなどの理由から、管理不全となった空家も多く、今後も増加するおそれがあります。
- ・昭和56年以前に建築された耐震性の低い住宅が空家となり、適切な管理が行われなまま老朽化が進み、特定空家候補となっている状況にあります。
- ・空家が増加したり、放置されることで、周辺の防犯性、防災性、景観や衛生面などに悪影響を及ぼし、住環境が悪化したり、地域の魅力や活気が失われることが懸念されます。それぞれの地域の状況を踏まえ、生活利便性・住環境の向上を図るための空家等の適正な管理を促進する必要があります。

<適正な空家等の管理についての対策の方向性>

・空家等の所有者や市民に向けた意識啓発

空家を放置した場合の周囲に与える影響や、利活用方策、相談窓口、空家を未然に防ぐ必要性など、所有者や市民に向けた意識啓発や情報発信を行う必要があります。

・空家化を未然に防ぎ、良質な住宅ストックを形成

耐震性の低い住宅が老朽化することで、特定空家候補などの危険な空家の発生に繋がっており、安全な住宅の整備や、所有者の利活用のニーズに対応できるよう、耐震化や高齢者に対応したリフォームなどを促進する必要があります。

●課題2：空家及び跡地の活用の促進

- ・将来的な人口減少に備え、空家等を活用した市内への居住を促進し、住宅市街地としての地域コミュニティの維持及び継続を目指す必要があります。
- ・主要駅周辺等の利便性が高い地域を中心に居住者の集積を図る必要がありますが、ライフスタイルに合わせて住居の選択ができるよう、自然と調和した市街地ではその特徴を活かした住環境の整備や、積極的な居住者の誘導を図る必要があります。
- ・地域住民自ら利用用途の検討や管理運営等に参加し、防犯対策等を講じるとともに、地域になじみ、愛着の持てる空家等の利活用を検討する必要があります。
- ・新たな居住者が見付からない、あるいは利活用が見込まれないまま放置され、防災・防犯面で問題のある空家については、近隣住民及び周辺地域にも悪影響を及ぼすため、危険性を排除するための空家の除却について検討を行う必要があります。
- ・特に、防災上の問題がある地域については、空家除却後の土地の活用により、災害時の避難路・避難場所及び延焼防止機能の確保、防災資材の備蓄など、地域の防災性の向上に貢献すると考え

られるため、跡地の有効活用について検討する必要があります。

<空家の利活用についての対策の方向性>

・地域等による空家の利活用の支援

空家を地域の資源と捉え、地域住民等により、それぞれの地域に合った有効活用について検討してもらう必要があります。地域の創意工夫によるまちづくり活動をより一層活性化させるため、地域課題の解決に向けた継続的なまちづくり活動（ソフト事業）と、その活動の場となる施設の整備（ハード整備）とを結びつけた提案に対して整備（施設整備・改修等）の検討を行う必要があります。

<跡地の利活用についての対策の方向性>

・地域等による跡地の利活用の支援

地域のまちづくりの中で、空家の除却跡地を広場や菜園等、コモンスペースとして共同利用・管理する場合、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討する必要があります。

跡地の利活用については、地域のニーズを踏まえた柔軟な対応や、利用・管理主体は、地域との連携を前提にNPO等でも可能とする方向で検討を行う必要があります。

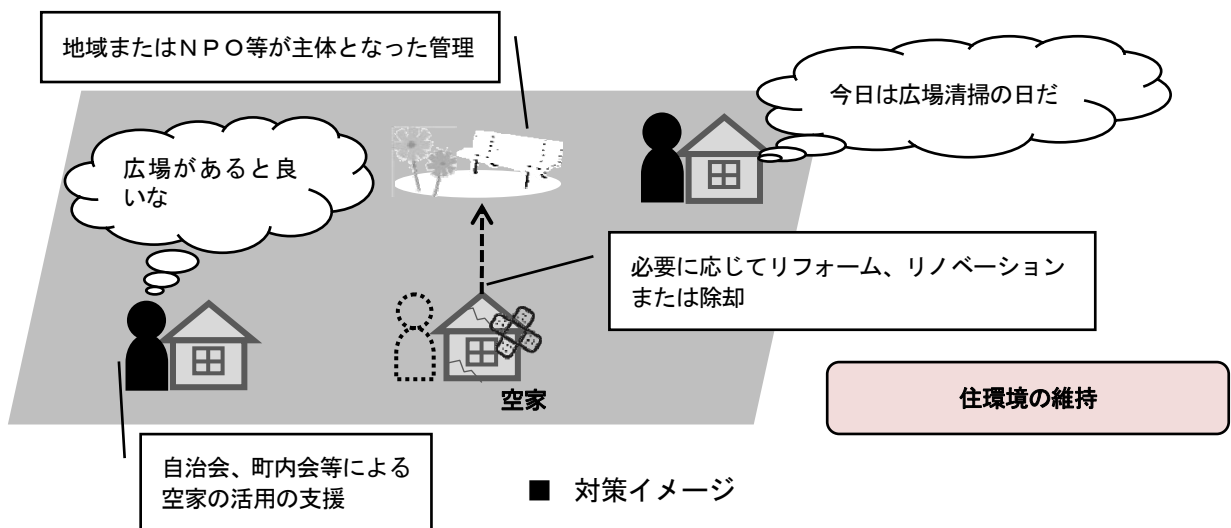
・空家除却後の防災施設整備やオープンスペースの日常時の利活用検討

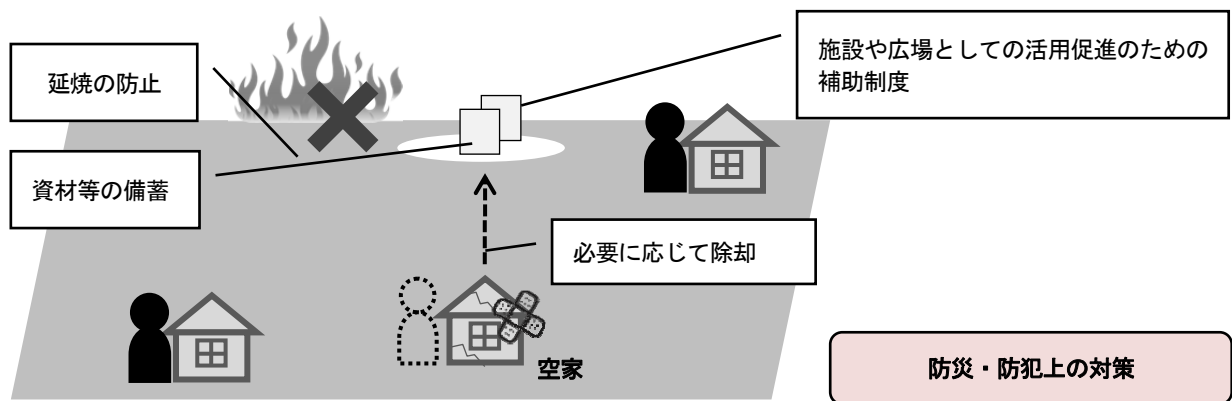
防災・防犯性の向上を図るため、施設や広場などの利活用や維持管理について、検討する必要があります。

・狭小敷地の集約化の検討を踏まえた改善促進

狭小敷地では、一定以上の居住水準を有する住宅へと建替えることが困難であり、とりわけ狭小敷地が連担する密集市街地においては、それが建物更新を滞らせている要因の一つとなっています。

また、狭小敷地の空家は、災害時に周囲の建物等へ危険を及ぼす可能性が高いことから、敷地の集約化や、将来的な建替えを含め、住宅改善のために空家が建つ隣接地を買い増す場合に、当該空家の除却に対する支援について検討する必要があります。





■ 対策イメージ

●課題3：空家に関する相談への対応

- ・新築による市街地の拡散や低密度化を防ぎ、新たな空家を発生しないようにするため、空家の流通促進を図る必要があります。
- ・相続の問題や、耐震化・リフォームなど、専門的な知識が無いことにより利活用が進んでいない場合もあり、対処の方法に悩んでいる所有者も多いため、情報提供や意識啓発、専門家による相談などの体制の強化が必要です。
- ・空家等の利活用を図るために、関係団体等との連携を強化することによりリフォームやリノベーションを促進し、所有者を孤立化せず、地域住民ともに取り組む必要があります。

<利活用についての対策の方向性>

・所有者等への啓発

空家の所有者等への啓発（セミナー、講習会、相談会等）を行い、空家活用意向の掘り起こしを行う必要があります。

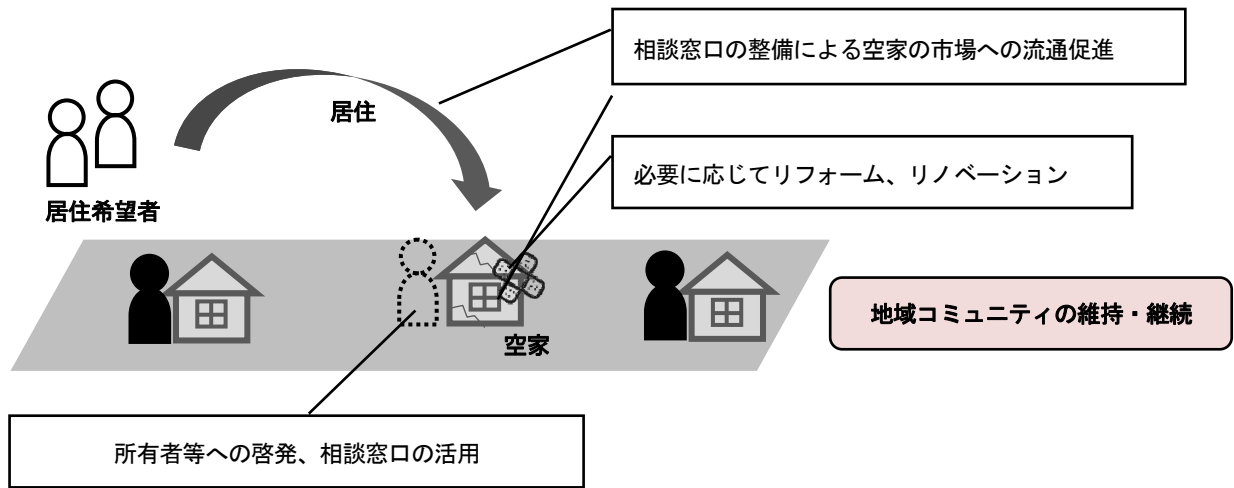
<相談体制についての対策の方向性>

・相談窓口、体制の整備

空家活用の際には、技術面、資金面だけでなく法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となります。所有者に積極的に働きかけることができるよう、民間関連団体と行政の連携のもと、所有者の意向を把握し、適正管理や除却等を含めた選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に対応し、助言や提案までを行うことができる総合的な相談窓口の整備、体制づくりが必要です。

・官民連携による資金調達等の取組の推進

空家の活用には改修等が必要となる場合が多く、資金の問題から活用に至らない場合も多々あります。こうした問題に対応するため、公的な支援制度の活用を促進する必要があります。



■ 対策イメージ

第3章 空家等に関する対策

1. 松戸市空家等対策の基本的な考え

本市では、空家等に関する基本的な考え方として以下の2点を掲げ、取組を進めます。

- ① 安全で誰もが住みたいと思う賑わいのあるまちづくりを目指して総合的に空家等対策を推進します。**

適切に管理されていない空家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体または財産を保護するため、空家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われない空家等については所有者等に適切な維持管理を働きかけ、特定空家等に対しては必要に応じた措置を行っていきます。

また、利活用が可能な空家等については、空家等の所有者等に対する適切な情報提供やNPO法人や各専門家団体等の相談窓口の拡充により市場流通化を促進します。

このように、安全で誰もが住みたいと思える賑わいのあるまちづくりを目指して、空家化の予防・発生の抑制、空家等の適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消、跡地等の利活用の促進、推進体制の構築、適切な情報提供といった空家等対策を総合的に推進します。

- ② 空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本とし、行政・地域・事業者等が連携、協働して空家等対策に取り組みます。**

空家等の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条に掲げられているように所有者等の責務です。しかし、空家等の対応策についての情報が不十分であることや、時間的、距離的、経済的な事情から適切に管理されていない空家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況を放置できないことから、所有者等の責務であることを基本とし、行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携し、協働して空家等対策に取り組みます。

2. 空家等に関する対策における各主体の役割

空家等に関する対策の実施にあたり、それぞれの主体が求められる役割を果たし、協働で取り組むことが重要であり、本市が考える主体毎の役割は以下のとおりです。

(1) 所有者等の役割

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条の「空家等の所有者等の責務」において、空家等の所有者または管理者は、「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。」とされており、所有する空家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められます。

また、所有者等は所有する住宅を管理不全とさせないよう日頃から適正な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

(2) 市及び市長の役割

市及び市長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第4条の「市町村の責務」で規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策を実施すること、また、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められます。

地域住民から提供される空家等の情報や、様々な相談への対応にあたっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策実施における取組を実施します。また、所有者等や地域、事業者等が適切に空家等の対策が実施出来るよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ必要な支援を行います。

(3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置が起こらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理や利活用にあたって、市や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

(4) 事業者等の役割

空家等の対策はその管理だけでなく、市場への流通や法規制、地域環境や地域コミュニティなどに関して様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力することが求められます。

また、事業者自らが管理する住宅等についても、管理不全にならぬよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。

(5) 相互の協力

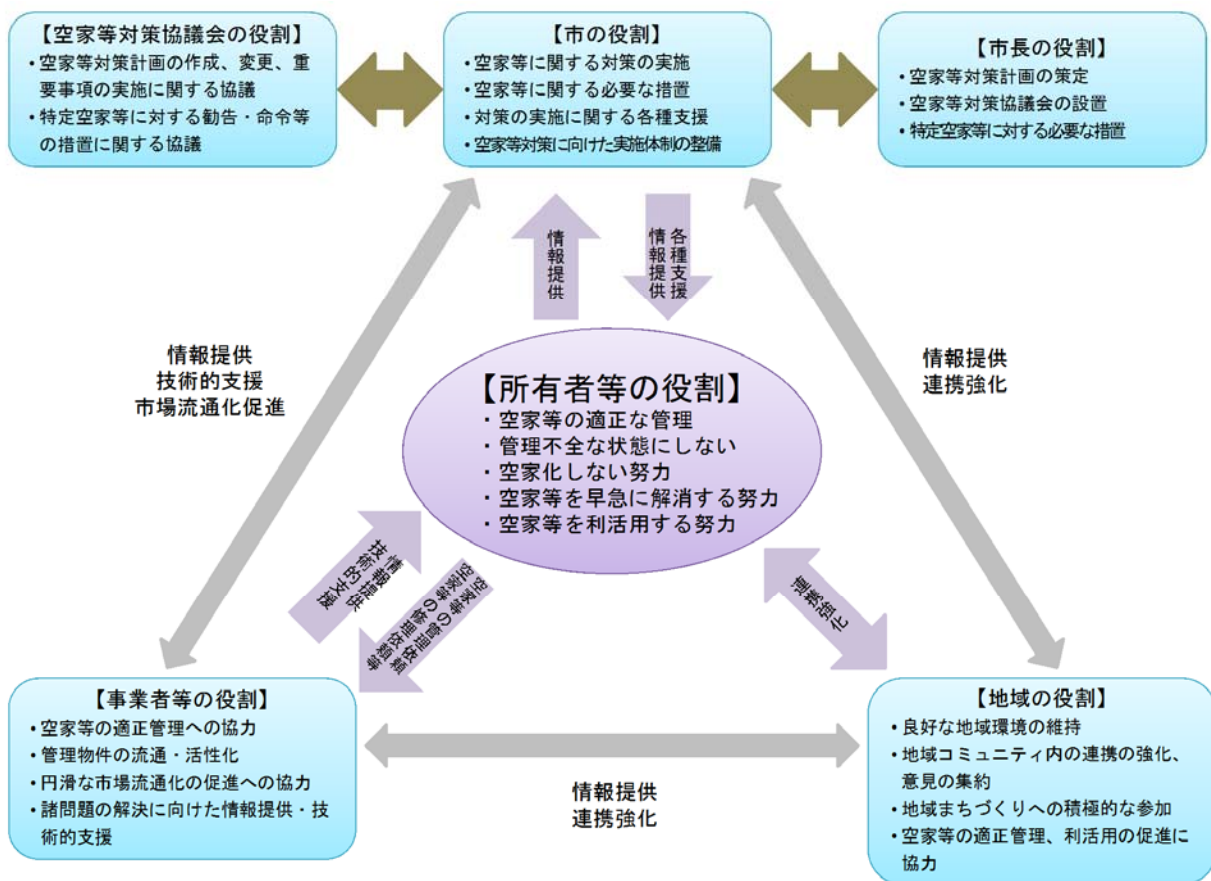
空家等対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。

そのため、市、地域、事業者はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空家等に関する取組を行うことが必要です。

(6) 協議会の役割

松戸市空家等対策協議会では、空家等対策計画の作成及び変更、並びに重要事項の実施に関する協議を行うものとします。

特に、特定空家等に対する勧告・命令等の措置につきましては、協議会の協議に基づき実施します。



■各主体の役割

3. 空家等対策の方針

本市では、平成24年4月に「空き家等の適正管理に関する条例」を施行しましたが、市民からの空家等に対する相談等が増加している状況にありました。このため、平成27年4月に空家活用推進室が設置され、空家等対策について庁内の関係部局との連携を強化し取組を進めています。

また、特措法の施行に伴い、平成28年4月に「空家等対策の推進に関する条例」を施行し、本市の独自条例を盛り込んだ既存条例の全部改正を行いました。

今後は、以下の項目について空家等の対策及び利活用の促進を目指します。

(1) 空家化の予防・発生抑制

空家等の発生を予防するためには、まず住宅ストックの良質化が必要です。

社会的なストックである住宅の規模や性能、安全性などを充実させることは、次世代へ住宅を引継いで行くために必要であり、所有者等が住宅の品質の向上を図るとともに、定期的なメンテナンス、リフォーム等を実施する等の取組を促進します。

また、地域におけるコミュニティの維持・活性化を図ることにより、安心・安全に住み続けられる住環境の形成を進めることが、定住を促進し空家等の発生の抑制・予防につながると考えられます。

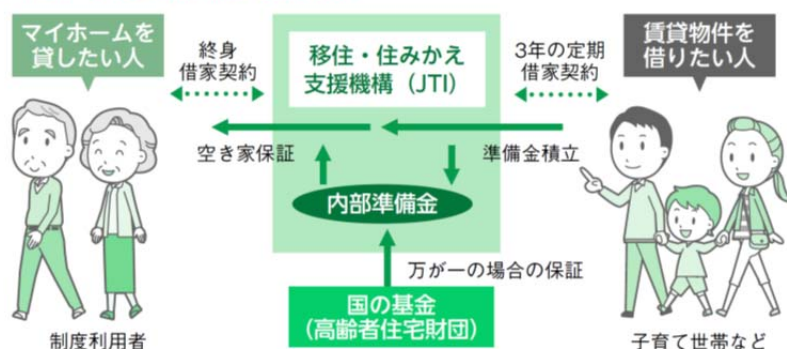
地域特性を活かした賑わいのあるまちづくりの観点からも、地域と連携した良質なまちづくりの推進が必要です。

【具体的な施策】

全国的な傾向として空家等が増加しており、本市においても良好な住環境の形成・維持に向けた空家化の予防が必要です。

長く住み続けることができる良質な住宅が空家化の予防・発生抑制につながることで、また、空家等となってしまった場合でも、品質が保持されていることで市場への流通をスムーズに行うことができることから、所有者等に対して長期優良住宅等の普及促進や、住宅の適切な維持管理の促進、耐震化・リフォームへの助成、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用等の促進を図ります。

マイホーム借上げ制度の仕組み



市は、(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)と連携し、空き家対策・住みかえ支援事業「マイホーム借上げ制度」の普及に取り組んでいます。同制度は、50歳以上の人からJTIが持ち家を借上げ、賃貸住宅として転貸するものです。安定した賃料収入を得ることができるため、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ができます。

■ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)「マイホーム借上げ制度」

また、空家等は所有者自身が適切な管理を行うべきであるという意識を持つことが重要であり、市広報やホームページ等を通じて、所有者等に対する意識啓発や、空家等となることにより発生する様々な問題を広く所有者等に周知します。

例えば、高齢社会の深刻化により、高齢者の施設入所、入院時等により空家化が進行するおそれがあり、市の福祉部局や地域と連携し、所有者やその家族への相談体制の構築を検討します。

さらに、市の福祉・まちづくり等の関係部局、建築・不動産・金融機関等の関係団体、地域等と連携し、様々な手段や機会を通じて空家化の予防・発生抑制等に関する情報の周知や意識啓発を行います。

(2) 空家等の適正管理の促進

居住していた住宅が空家等となった場合も、所有者等は引き続き適正に管理することが求められますが、中には相続等による所有者意識の希薄化や時間的、距離的な理由等により、個人による管理が難しくなっている場合があります。

また、所有者の死亡後に相続手続が行われないこと、相続人間でのトラブルや、その回避などにより空家等が長期間放置され、適正に管理されない状態に陥る場合もあります。

そのような状態にならないように、所有者等に空家等の管理に関する意識の啓発を図るとともに、十分な情報提供を行うなどにより、適正な管理を促進します。

【具体的な施策】

所有者等が空家等の維持管理の必要性を感じていないこと、また、空家等の管理手法に関する情報が不足していること、所有者の高齢化等により解体や維持管理費用が大きな負担となっていることが原因で、空家等が管理不全な状態になるおそれがあります。そのような状態にならないようにするためにも、所有者等に広く意識啓発や個別の課題に応じ情報提供を行い、空家等の適正管理を促します。

今後、空家等に関するセミナーや講演会、相談会を開催し、市広報やパンフレット等における空家等の関連の情報発信についても、維持管理手法や、空家解体ローンなどの金融制度、所有者等に対し広く意識啓発を行うことを目的として取組を進めていきます。

また、適切な相続手続がなされていないことも空家等の発生となることから、高齢者等を対象とした、相続生前対策、相続登記の促進により、住宅が適切に引継がれるための意識啓発を行います。

一方、住宅の維持管理や改修においては、法律関連をはじめとした専門的な分野の協力体制など、適切な管理を継続的に行うための方策として、空家等に関する相談窓口を拡充し、専門家団体、関連団体との連携を強化することで、空家等の活用方法や相談先がわからない所有者等への対応を行います。

(3) 空家等の利活用の促進

空家等の中には、良質なものもありますが、条件が比較的整った空家等であっても、所有者等側の事情やそれを取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。このような空家等に関しては、住宅の適正管理について所有者への意識啓発を図りながら、市場流通の阻害要因の除去やその環境の整備、中古住宅の市場流通に向けて事業者等と行政が協働で対策に取り組むことで、空家等の利活用の促進を図ります。

また、空家等の実態把握に努め、相談対応や利活用を促すために総合的な相談窓口を整備し、地域活性化の観点からも促進を図ります。

【具体的な施策】

平成25年の住宅・土地統計調査によると、本市では賃貸や売却とならない「その他の住宅」に該当する空家数が増加傾向にあります。

昨年度に実施した空家実態調査における空家所有者へのアンケート調査において、要望の多かった専門家等が対応する相談窓口の開設や、空家等の所有者等向けのセミナーや講演会等を通じた空家等の利活用の促進に関する情報提供、市広報やホームページ等による各種の情報発信等を行います。

所有者等に利活用の意向があっても、賃貸や売却に必要な修繕費用等の不足や、立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因となっている場合、相続等の問題が障壁となっている場合も考えられます。

そのため、空家等に関わる関係事業者や宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士による各種専門家による空家等を流通させるための連携体制を構築することにより、リフォームやリノベーションを促進し、空家所有者や地域住民とともに問題解決に取り組めます。

さらに、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用を促進します。

利活用が可能な空家等については、住宅としての賃貸や売却等の市場での流通だけでなく、地域活動に積極的な団体やNPO等との連携により、地域でのコミュニティ拠点となる集会所や、学習支援や子どもの居場所づくりなどの子育て支援、高齢者のサロンや、高齢社会に対応し今後ますます需要が増加する、小規模多機能型居宅介護を行う通所型の老人介護施設への活用等を検討します。

さらには防災・防犯、環境保全、子育てなど多様化する地域の課題解決に向けた活動の拠点など、地域まちづくりに資する空家等の多様な活用を進めます。

国土交通省が検討を進めている「空き家・空き地バンク」の運用と連携した、空家等の情報公開に向けた検討や、住宅確保要配慮者（低所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯など）が安心して居住できるよう、住宅のセーフティーネットとなる公営住宅等への需要に応える空家活用の仕組みづくりについて検討を行います。

(4) 管理不全な空家等の解消

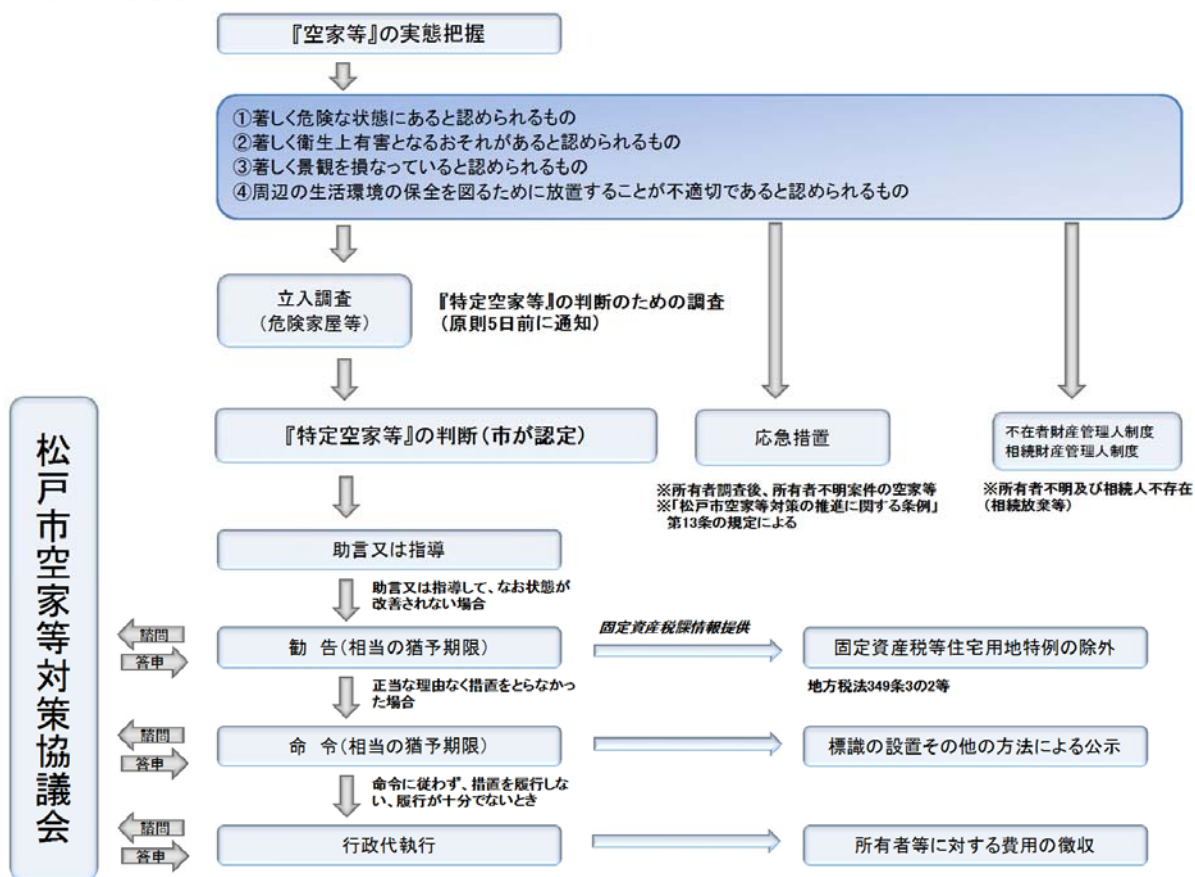
空家等が管理不全な状態で放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。本市においても住宅の老朽化や敷地内の立木等の繁茂、管理不全な空家等に対する市民からの相談件数は増加傾向にあり、良好な住環境を維持していくためにも、所有者等に対して適切な管理を働きかけ、必要な情報を提供し管理不全な空家等の解消を図ります。

【具体的な施策】

管理不全な空家等については、その実態を把握し所有者等を調査のうえ適切な管理を働きかけます。

その中で、特定空家等と市において認定された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、松戸市空家等対策協議会との協議の上、必要に応じて特措法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、特定空家等の解消に努めます。

【特定空家等に対する措置】



■ 特定空家等に対する措置

(5) 跡地の利活用の促進

空家等の除却後、そのまま放置すると立木等の繁茂による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。また、利活用が未定のまま空き地が放置された場合、地域の活力が失われる可能性もあり、地域の景観等への影響を及ぼすことになり、このため、管理不全な空家等の対策として除却を行う場合には、跡地の有効活用についても十分検討することが重要になります。

【具体的な施策】

跡地の活用にあたっては、建築物の建替えが困難な狭小敷地が多い地域などは、敷地の集約化や共同建替えなどに向けた啓発を図ります。

密集した市街地などについては、災害時の延焼防止や、避難地、防災倉庫への活用など、防災面からの跡地の利活用を検討するなど、それぞれの地域の課題や特性、土地利用の方針等を踏まえ、本市のまちづくりや安全性、生活環境の向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の利活用について検討を行います。

地域の活動で跡地を活用することも考えられるため、地域活動に積極的な団体やNPO等との連携により、所有者や地域住民への講演会・セミナー等による跡地活用に向けた啓発機会の創出を図ります。

また、除却後の跡地は、繁茂する草の除草などの適切な管理を継続することが求められるため、所有者への継続的な情報提供により、管理意識の啓発を図ります。

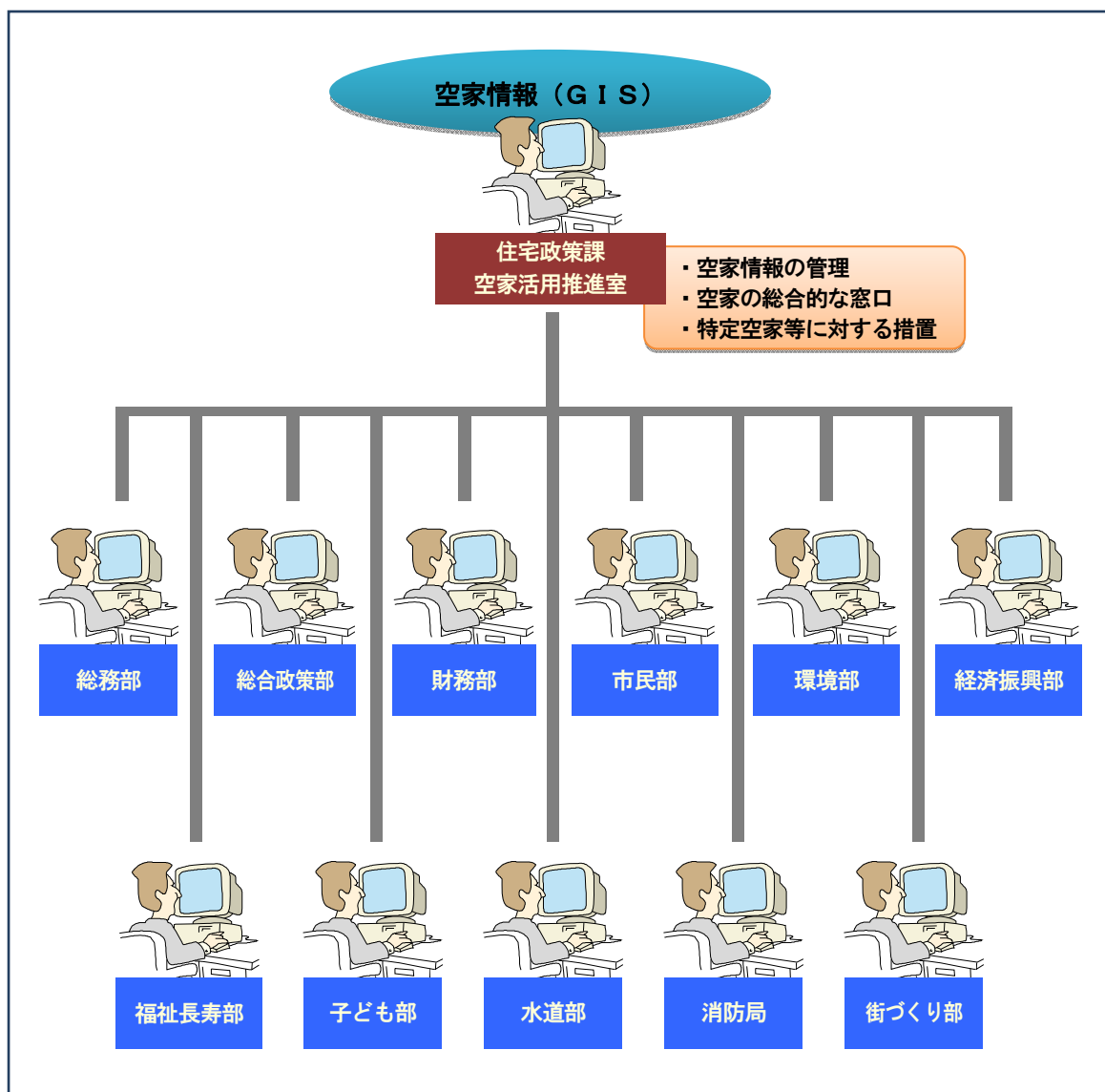
(6) 推進体制の強化

○庁内連絡会議の強化

空家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

そのため、本市においても平成27年度より、「松戸市空家活用等推進連絡会議」を設置し連携を強化しています。

また、平成28年度からは、空家の情報を庁内の地理情報システム（GIS）に搭載し、今後の空家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、庁内の関係部局で横断的に活用しており、今後も庁内における空家情報の共有とデータ更新を図ります。



■空家情報（GIS）活用体系図

○住民等からの相談への対応

空家所有者、空家周辺の地域住民からの空家等に関する相談等は、住宅政策課 空家活用推進室で対応しています。

空家等の所有者等の意識向上を図り、空家の利活用希望者に向けた情報提供を行うため、市広報やホームページ、パンフレット等の作成を行い広く周知します。

○相談窓口の拡充

現在、「特定非営利団体活動法人空き家安全管理ネットワーク」と松戸市協働事業により取組を進めており、平成 28 年度には空家に関するセミナー及び講演会を実施しました。

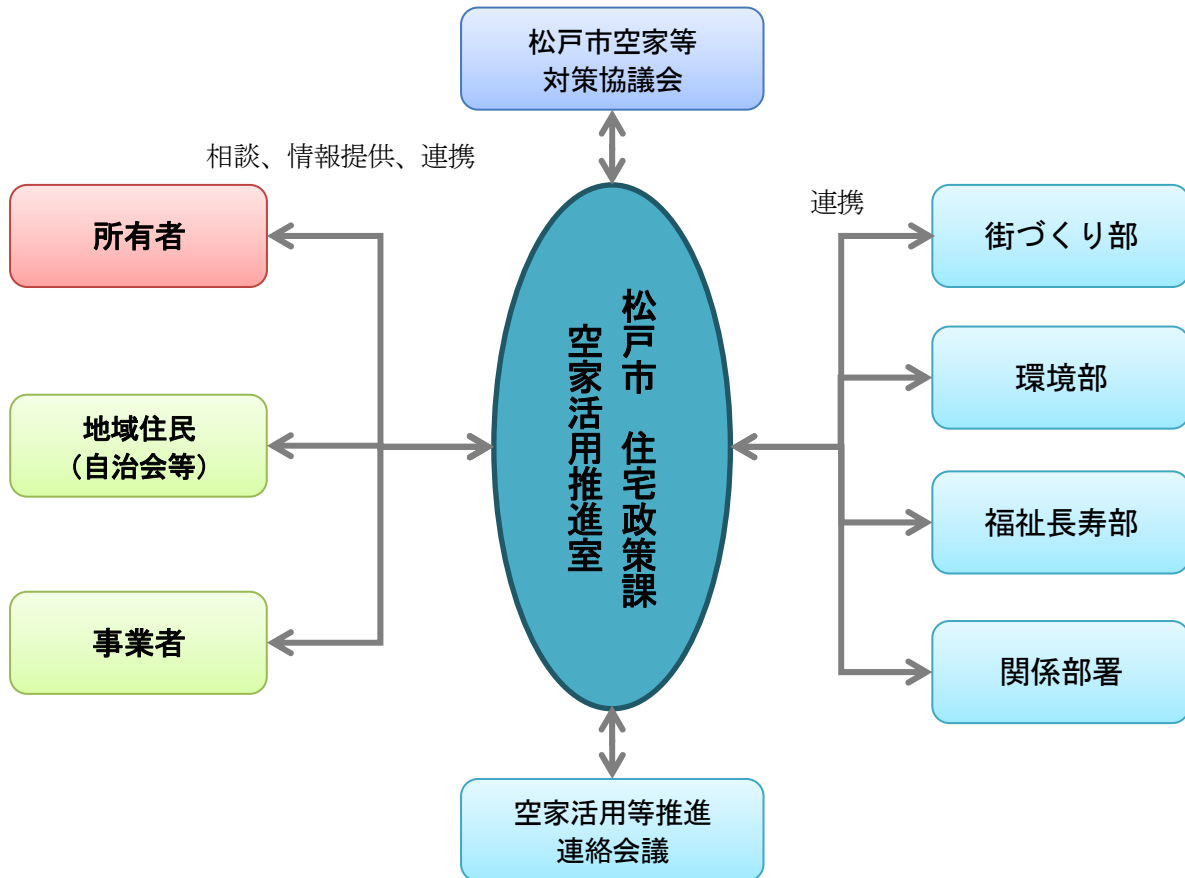
さらに、千葉県宅地建物取引協会松戸支部との「空き家等の有効活用に関する相談業務協定」、千葉司法書士会との「空家等対策事業に関する協定」、松戸市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の締結を行い、各種相談内容に合わせた相談体制の拡充に向け取組を進めます。

■対応する相談内容

- ・空家または空地の活用方法等の提案
- ・賃貸、売買、適正管理等の取引動向についての情報提供
- ・リフォーム、増改築、解体等の取引動向についての情報提供
- ・専門業者の紹介
- ・空家等に関する法律、相続及び各種契約に関する事項
- ・空家等の敷地内の除草、清掃、植木の剪定の作業や管理
- ・その他に関する事項

○その他

地域、自治会との空家に関する連絡体制の確立や、近隣他市の取組との比較及び研究を行い、より良い空家等対策や制度の拡充について検討を行います。

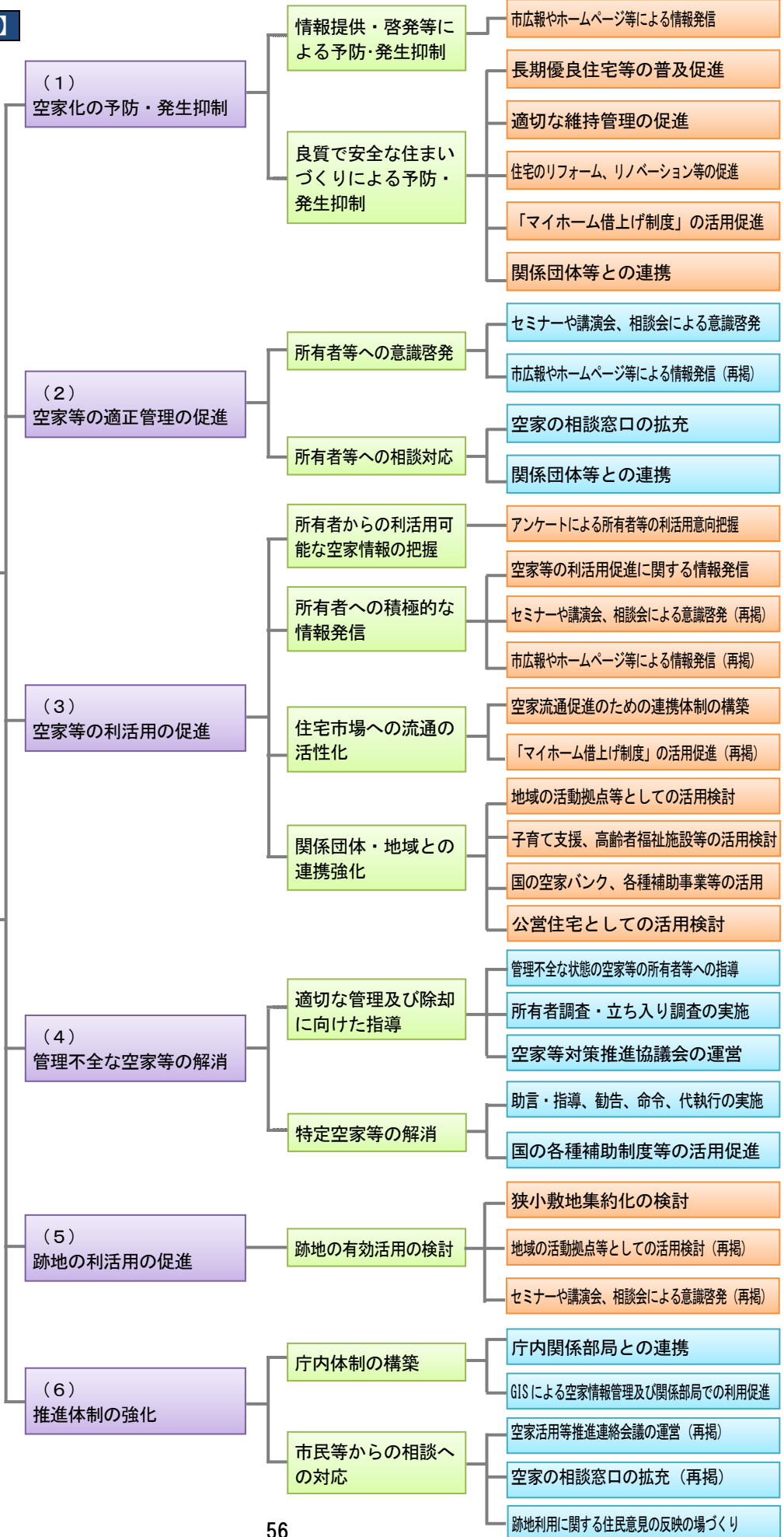


■連携体制イメージ

【空家等対策施策体系図】

①安全で誰もが住みたい
と思う賑わいのあるまち
づくりを目指して総合的
に空家等対策を推進し
ます。

②空家等の適切な管理は
所有者等の責務である
ことを基本とし、行政・
地域・事業者等が連携、
協働して空家等対策に
取り組みます。



4. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策については、「予防・発生の抑制」、「適正管理の推進」、「利活用の促進」等を総合的に推進していく必要がありますが、空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態、高齢化、住宅供給などの要因により大きく変動することが考えられます。

そこで、空家等対策は、常により効果的な方策を検討し、対策を進めていくことが重要であり、さらにその結果の検証を踏まえ、本計画の見直しを行う必要があります。

そのため、本計画の計画期間の最終年度である平成 32 年度に、5 年間の空家等対策の実施状況の検証を行うにあたって空家実態調査を実施し、空家等対策計画の見直しを行います。なお、法改正や社会情勢の変化に合わせ、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

また、空家等に関する対策の実施にあたっては、住宅やそれを包含するまちづくりの方針を考慮し、高齢社会及び将来的な人口減少社会における、持続可能な空家等の利活用と、発生抑制、適正管理を目指し、研究と施策の検討を行います。

