

松戸市空家等対策計画

令和4年4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	3
4. 計画対象エリア	3
5. 計画書の構成	4
6. 対象とする空家等の種類	5
6-1. 空家等	5
6-2. 特定空家等	6
6-3. 特定空家等の判断基準	6
第2章 空家等の現状	7
1. 松戸市の空家の状況（住宅・土地統計調査等）	7
1-1. 住宅総数、空家数及び空家率の推移	7
1-2. 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況	13
1-3. 市民からの情報提供・要望	14
2. 松戸市空家実態調査	16
2-1. 調査概要	16
2-2. 調査内容	17
2-3. 前回調査結果の空家の動向	21
2-4. 調査結果	30
第3章 前計画での取組及び今後の方向性	46
1. 前計画の施策内容	46
1-1. 空家化の予防・発生抑制	47
1-2. 空家等の適正管理の促進	49
1-3. 空家等の利活用の促進	54
1-4. 管理不全な空家等の解消	55
1-5. 跡地の利活用の促進	57
1-6. 推進体制の強化	57
2. アンケート調査	60
2-1. 平成27年所有者意向調査	60
2-2. パートナー講座・講演会でのアンケート	64
2-3. 定住者アンケート	71
3. 空家等における課題及び対策の方向性	79
第4章 空家等に関する対策	84
1. 松戸市空家等対策の基本的な考え	84
2. 空家等に関する対策における各主体の役割	85
2-1. 所有者等の役割	85
2-2. 市の役割	85
2-3. 地域の役割	85
2-4. 事業者等の役割	85
2-5. 相互の協力	86
2-6. 協議会の役割	86
3. 空家等対策の方針	87

3-1. 空家化の予防・発生抑制	87
3-2. 空家等の適正管理の促進	89
3-3. 空家等の利活用の促進	90
3-4. 管理不全な空家等の解消	91
3-5. 跡地の利活用の促進	92
3-6. 推進体制の強化	93
4. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	96
5. 成果指標の設定	96

資料編

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	97
(2) 松戸市空家等対策の推進に関する条例	102
(3) 松戸市空家等対策の推進に関する条例施行規則	106
(4) 特定空家等の判断基準	108
(5) 松戸市空家等対策協議会運営要領	116
(6) 松戸市空家等対策協議会委員名簿	119
(7) 各種協定書	120

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、これまでに平成29年3月に松戸市空家等対策計画（以下、前計画という）を策定し、空家化の予防・発生の抑制・適正管理の促進、空家やその跡地の利活用の促進について取組み、行政・地域・事業者等が連携・協働して空家等対策を総合的、計画的に推進してきました。

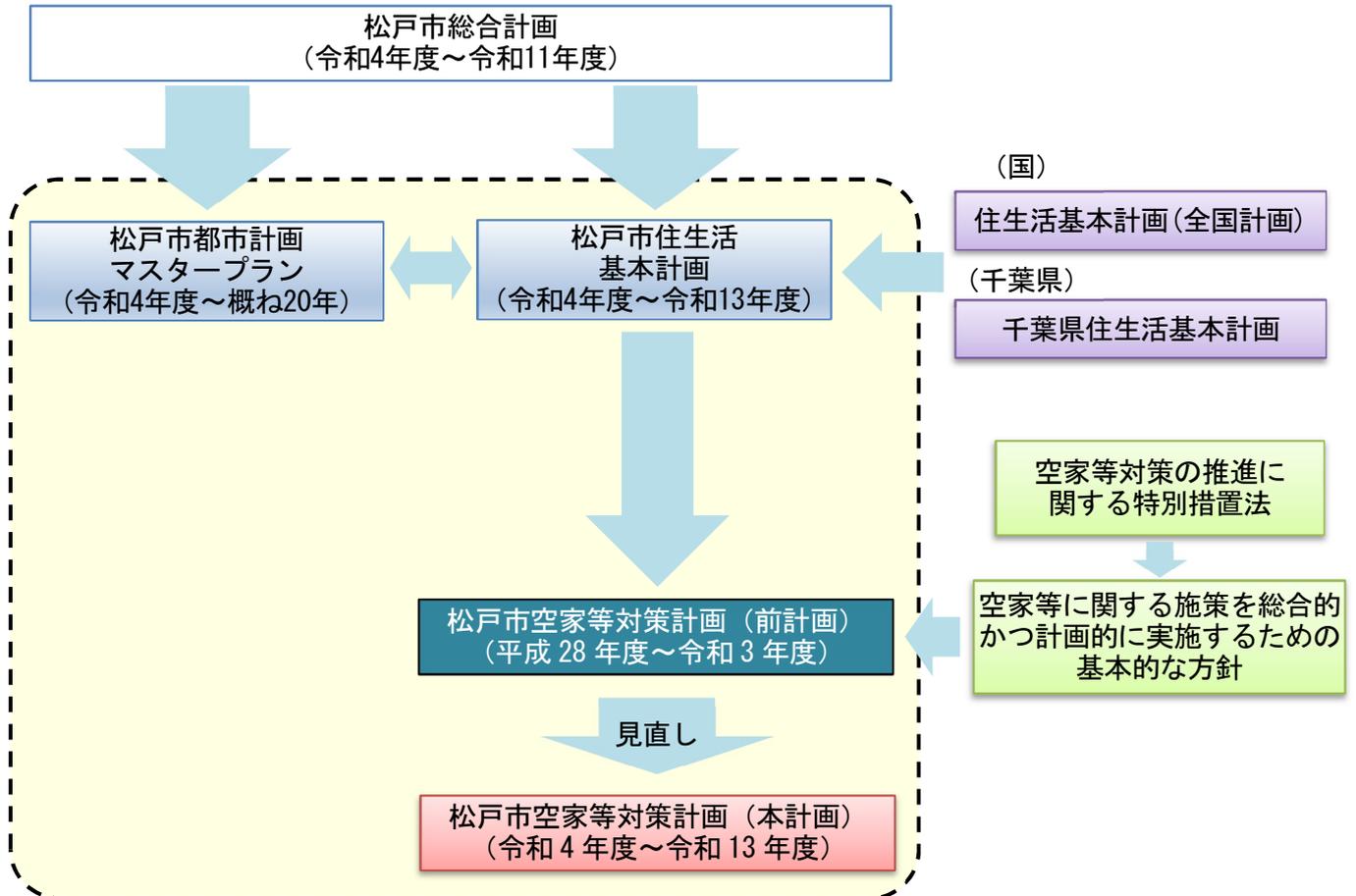
このたび、前計画の計画期間満了に伴い、平成27年度に調査分析を行った空家等の追跡調査及び新たに判明した空家等の実態分析を行い、市民が安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、誰もが住みたいと思う賑わいのあるまちづくりを目指し、さらに空家等対策を推進していくために、前計画の改定を行います。

第1章 計画の概要

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します。

「松戸市空家等対策計画」(以下、「本計画」とする。)は、本市の上位計画である「松戸市総合計画」「松戸市都市計画マスタープラン」、「松戸市住生活基本計画」をはじめとする、庁内計画と連携・整合した計画とします。



■ 計画の位置付け

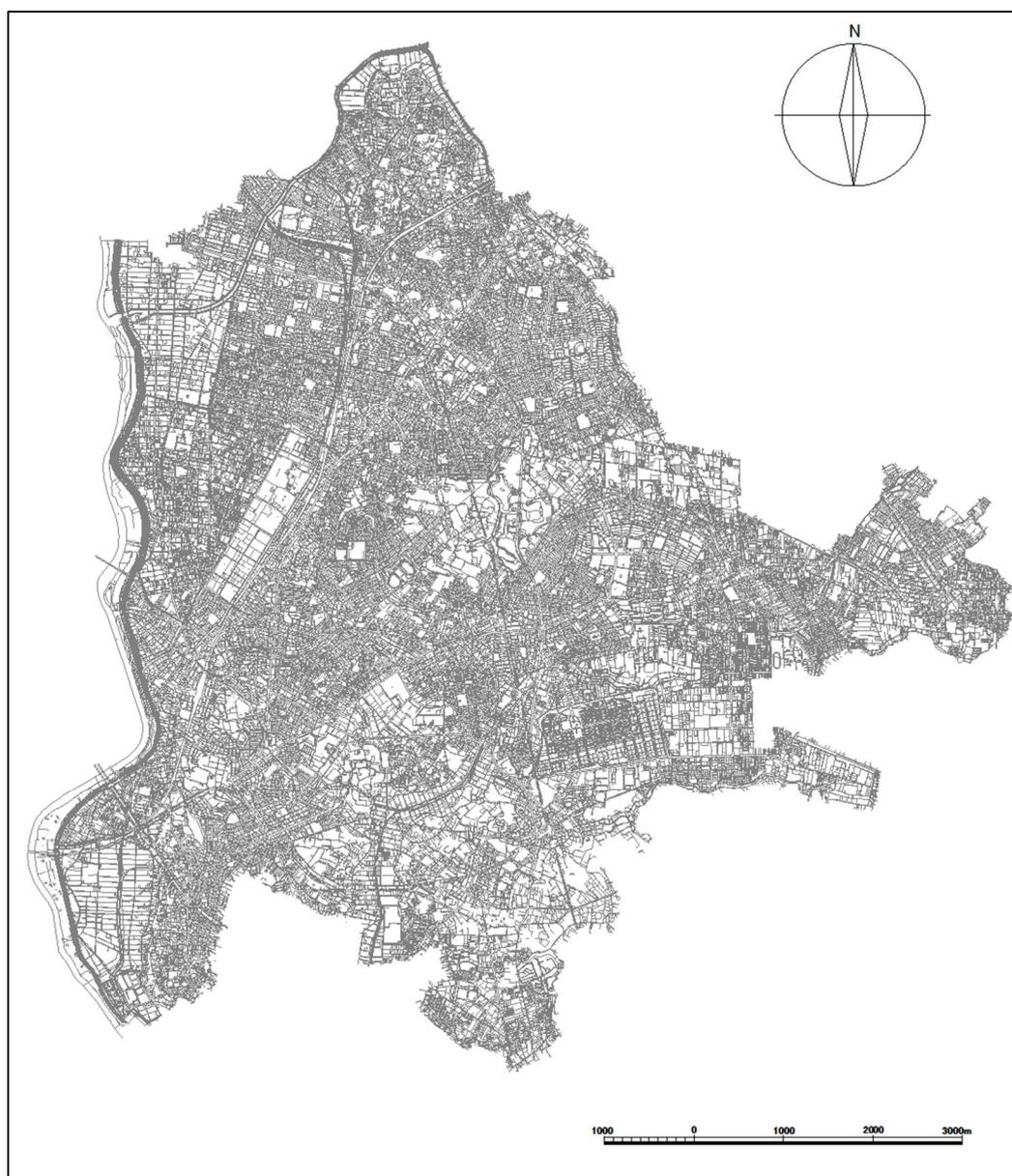
3. 計画期間

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や空家等対策に関連する松戸市住生活基本計画の計画期間を考慮し、**令和4年度から令和13年度までの10年間**とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の関連計画等の状況により、必要に応じて見直しを行います。

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り、その後も大きな変化がないため、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いことから、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）

第1章 計画の概要

5. 計画書の構成

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、以下に掲げる事項を定めています。

空き家等対策の推進に関する特別措置法 第6条

2 空き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. 計画書の構成	
6. 対象とする空家等の種類	
6-1. 空家等	(1) 対象とする空家等の種類
6-2. 特定空家等	(1) 対象とする空家等の種類
6-3. 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（住宅・土地統計調査等）	
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 前計画での取組及び今後の方向性	
第4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	
3-1. 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
3-2. 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
3-3. 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
3-4. 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
3-5. 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
3-6. 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
5. 成果指標の設定	

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、特措法で規定する「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。

6-1. 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用し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）

6-2. 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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。



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

6-3. 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）

1-1. 住宅総数、空家数及び空家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査における本市の住宅総数は、254,860戸となっており、そのうち空家総数は32,250戸となっています。

空家の内訳は、一戸建が6,380戸（19.8%）、長屋建・共同住宅・その他が25,870戸（80.2%）となっています。

また、空家率は、平成20年の13.1%から平成25年にかけては11.6%と減少傾向にありましたが、平成30年では、12.7%と増加傾向を示しており、全体的には増加傾向にあると言えます。

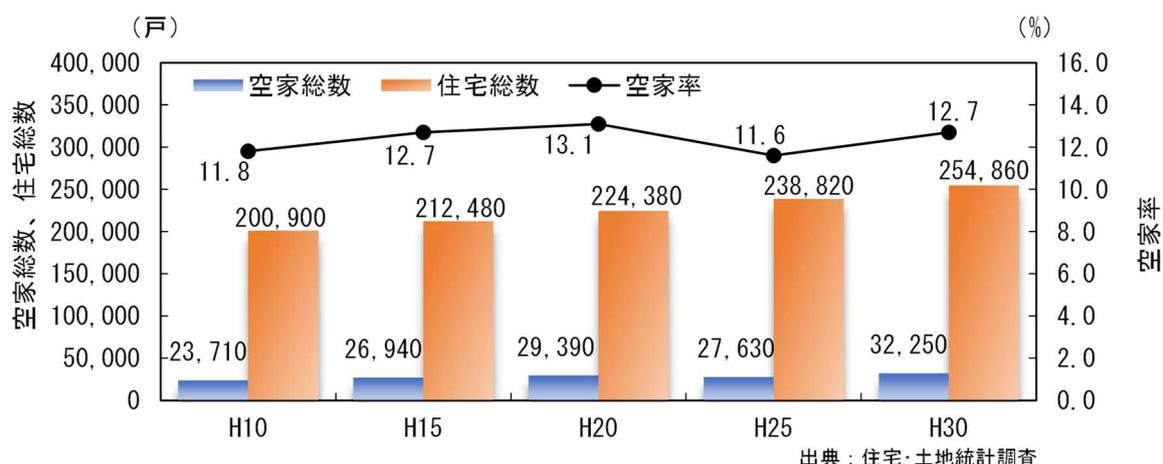
■松戸市の空家数（H30住宅・土地統計調査）

（戸）

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	480	240	240	-	250	30	220
賃貸用の住宅	22,170	660	640	10	21,510	6,540	14,970
売却用の住宅	2,190	980	980	-	1,210	70	1,140
その他の住宅	7,410	4,510	4,300	210	2,900	530	2,370
合計	32,250	6,380	6,160	220	25,870	7,170	18,700

- 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 表の数値は、十の位未満を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 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 4 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

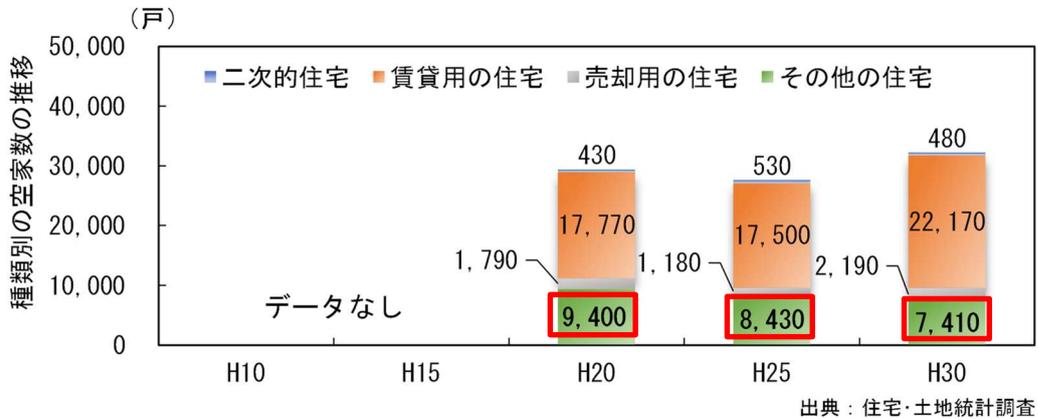
出典：平成30年住宅・土地統計調査



■松戸市の空家の推移

第2章 空家等の現状

一方で、種類別の空家数の推移をみると、本市の空家数は増加傾向にあります。増加しているのは「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」であり、「その他の住宅」や「二次的住宅」の空家は減少傾向にあります。



■松戸市の空家の種類別推移

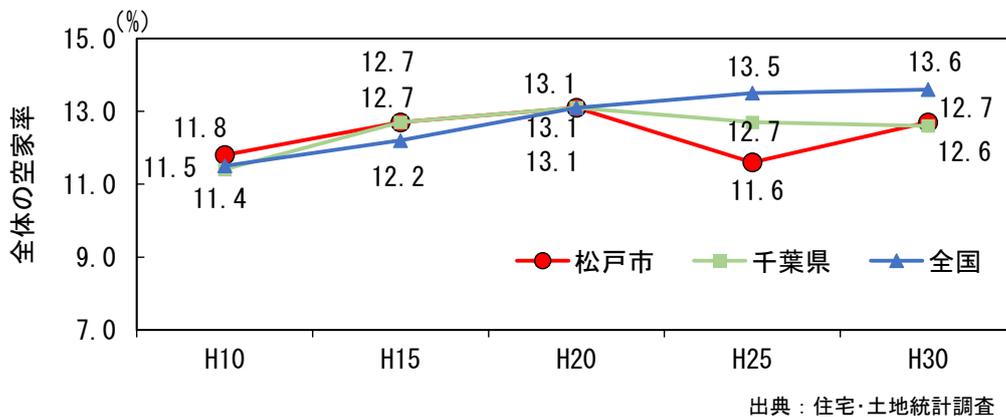
千葉県、全国の空家率と比較すると、平成10年から平成20年までの本市の空家率は、千葉県、全国と同様の推移となりました。

全国の空家率は、平成20年以降も空家率は高くなる一方で、本市の空家率は、平成25年で11.6%と減少に転じ、千葉県の空き家率よりも低い結果となりました。

しかし、平成30年では12.7%と1.1%の増加を示し、全国の空家率の推移よりも伸び率が高い結果となりました。

■松戸市、千葉県、全国の空家率の推移

項目	H10	H15	H20	H25	H30
松戸市	11.8%	12.7%	13.1%	11.6%	12.7%
千葉県	11.4%	12.7%	13.1%	12.7%	12.6%
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%



■松戸市、千葉県、全国の空家率の推移

近隣市の空家と比較すると、本市の空家率は、平成10年で11.8%と、近隣市のなかでは4番目に空家率が低くなっておりましたが、以降は増加傾向を示し、増加のピークは平成20年で13.1%となり、近隣市のなかで最も高い空家率となり、市川市と同様の推移を示しています。

平成25年には、減少に転じて千葉市、船橋市、柏市と同様の推移となりますが、平成30年になると再び増加傾向を示し、近隣市のなかでは最も高い空家率となります。

平成25年から平成30年の空家の推移は、千葉市、柏市と同様であり、そのほかの近隣市は、減少、横ばいの傾向となりました。

一方で、空家数のうち「その他の住宅」の空家数は、近隣市が平成20年から増加傾向であるのに対し、本市は減少傾向となり、近隣市とは異なる傾向となりました。

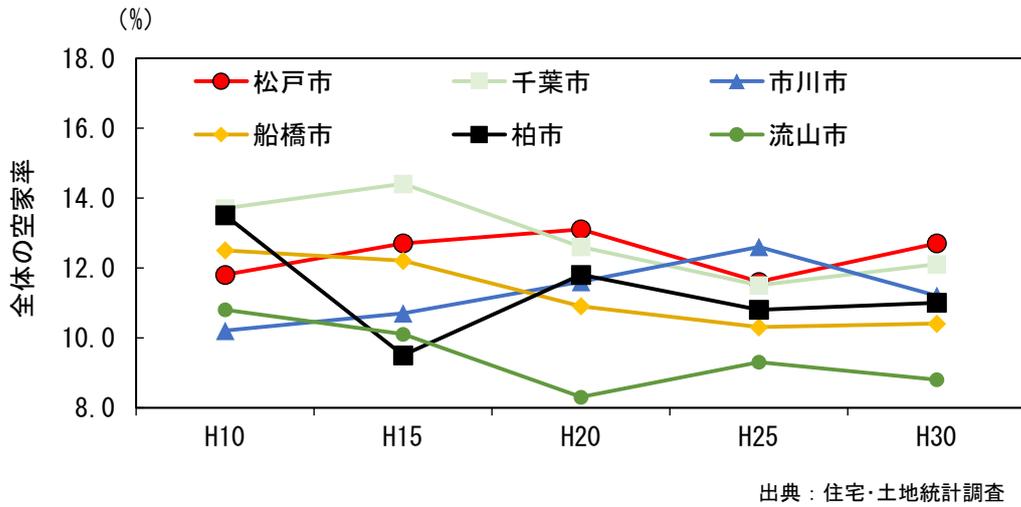
■近隣市の空き家率の推移

(戸)

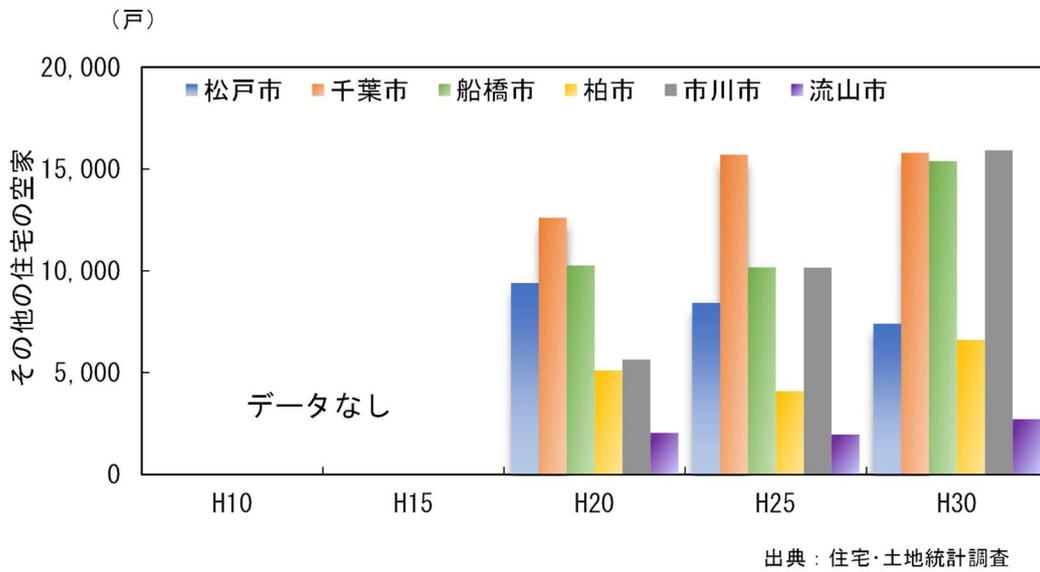
地区	H10				H15			
	住宅総数	空家数	その他住宅の空家	空家率	住宅総数	空家数	その他住宅の空家	空家率
松戸市	200,900	23,710		11.8%	212,480	26,940		12.7%
千葉市	367,810	50,470		13.7%	407,810	58,730		14.4%
市川市	201,700	20,480		10.2%	221,820	23,710		10.7%
船橋市	226,000	28,190		12.5%	250,280	30,530		12.2%
柏市	129,780	17,510		13.5%	140,940	13,380		9.5%
流山市	56,090	6,030		10.8%	61,110	6,170		10.1%

地区	H20				H25			
	住宅総数	空家数	その他住宅の空家	空家率	住宅総数	空家数	その他住宅の空家	空家率
松戸市	224,380	29,390	9,400	13.1%	238,820	27,630	8,430	11.6%
千葉市	429,060	54,250	12,600	12.6%	457,190	52,670	15,700	11.5%
市川市	230,470	26,660	5,640	11.6%	253,420	31,880	10,160	12.6%
船橋市	271,120	29,560	10,260	10.9%	297,890	30,650	10,170	10.3%
柏市	180,970	21,340	5,110	11.8%	186,940	20,130	4,090	10.8%
流山市	66,290	5,490	2,030	8.3%	72,200	6,710	1,950	9.3%

地区	H30			
	住宅総数	空家数	その他住宅の空家	空家率
松戸市	254,860	32,250	7,410	12.7%
千葉市	478,900	57,900	15,800	12.1%
市川市	264,560	29,640	15,920	11.2%
船橋市	310,190	32,120	15,390	10.4%
柏市	208,120	22,860	6,610	11.0%
流山市	83,870	7,420	2,710	8.8%



■全体の空家率の推移



■空家数のうちその他の住宅の空家数の推移

【住宅・土地統計調査における空家について】

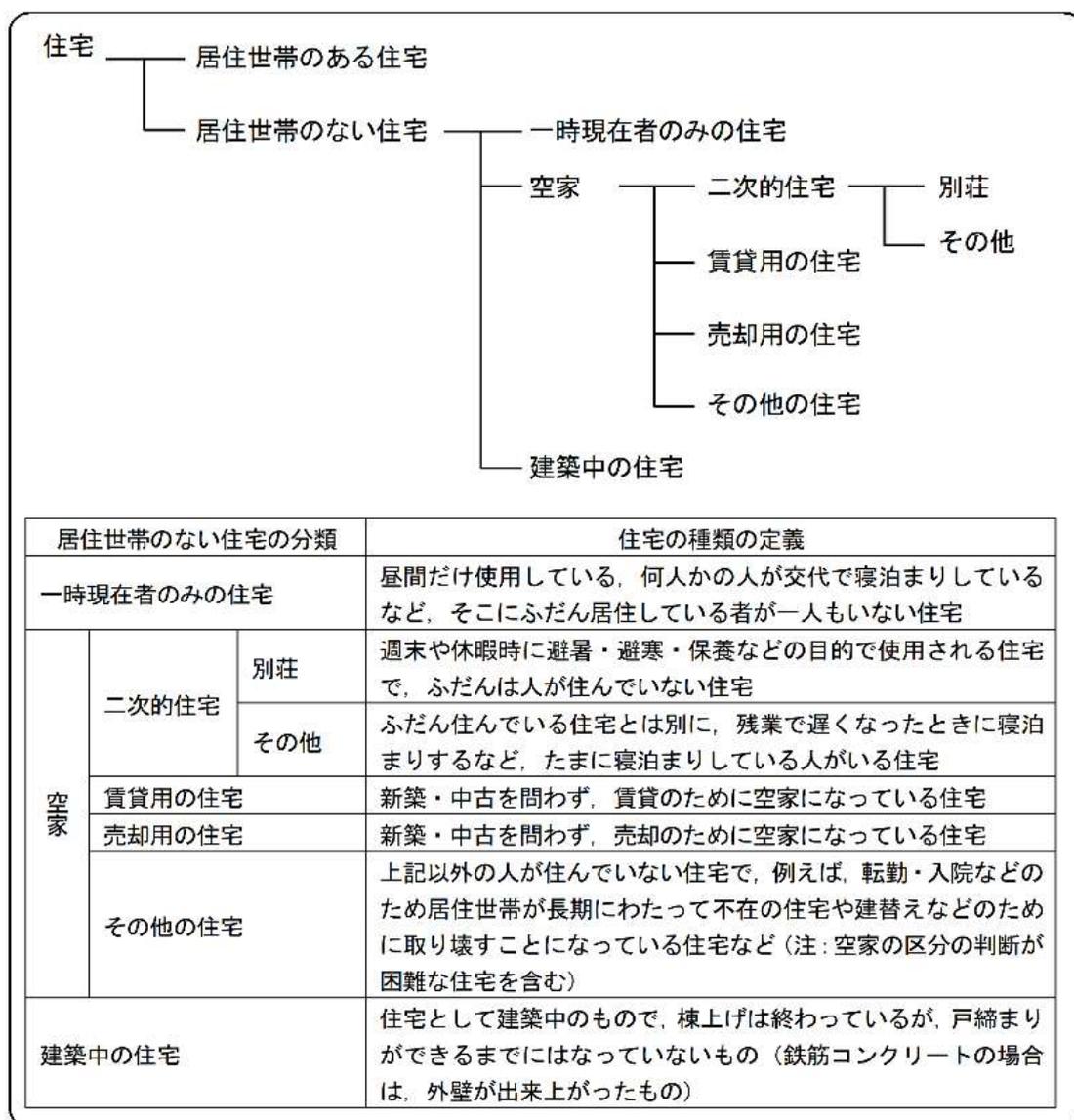
住宅・土地統計調査は、統計理論に基づいて定めた方法により、市町村の人口規模別に調査区抽出率を設定して調査単位区を設定し、その調査単位区内から、調査対象となる住戸を無作為に抽出して調査を行う標本調査です。

住宅・土地統計調査（総務省統計局）における「空家」の定義は、以下の「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。

また、住宅・土地統計調査における空家の数は、棟数ではなく戸数で集計しています。このことから、共同住宅の空室については、1室でも空室があれば集計しています。

一方、本計画における実態調査の空家数は、棟数で数えています。そのため、共同住宅における空家数の定義は、全室が空室となっていれば、1棟として集計しています。

以上のことから、住宅土地統計調査における「空家」と本調査における「空家」の数は一致しません。



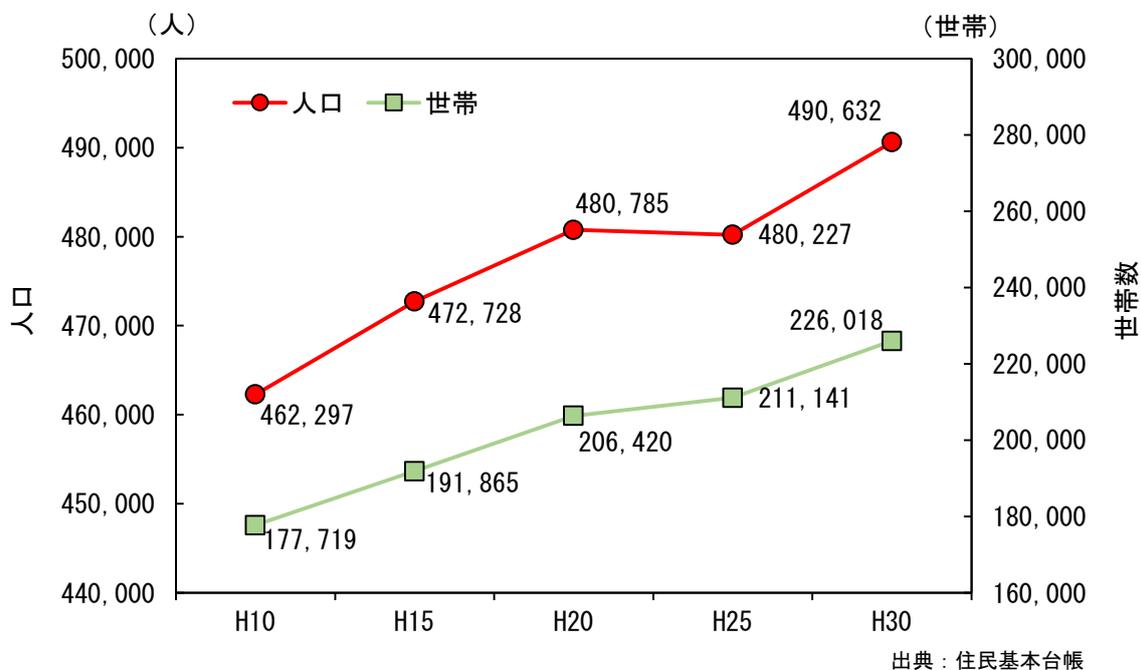
資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

第2章 空家等の現状

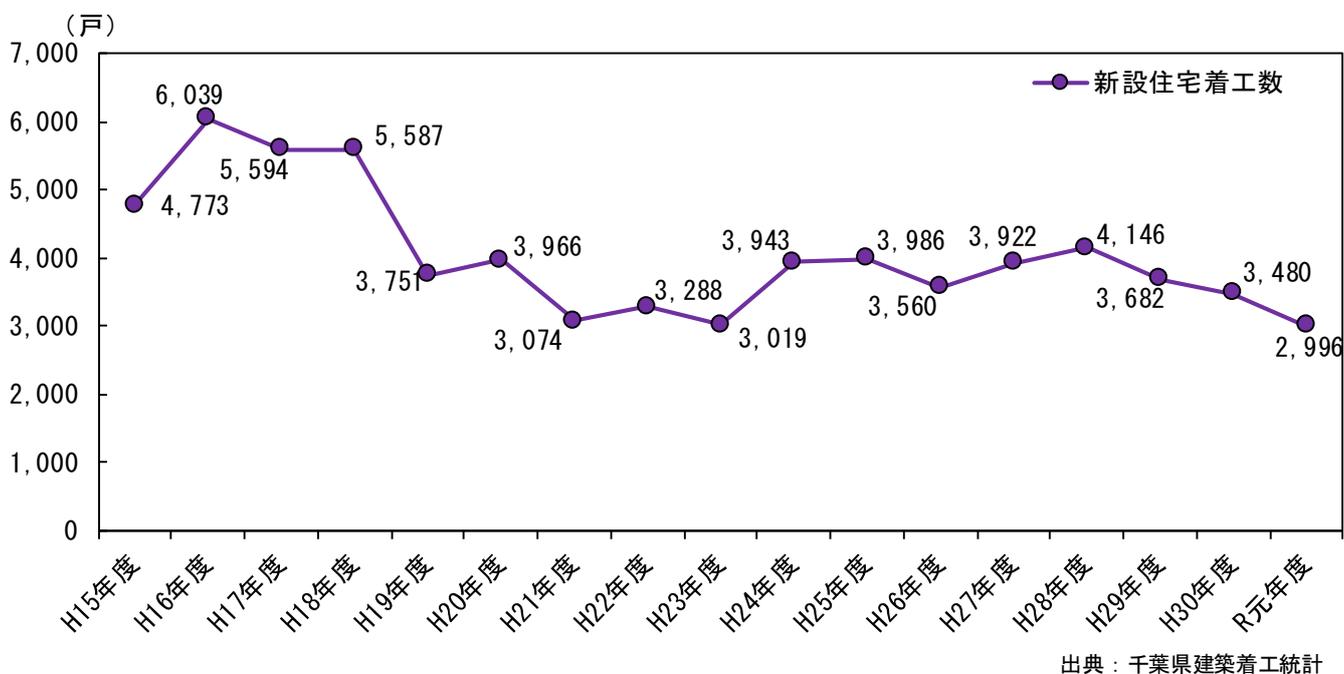
本市の人口、世帯数は、増加傾向を示しており、依然として住宅需要は高い水準にあることが考えられます。

一方で、新設住宅着工数は、平成16年度以降新築の住宅供給は減少傾向となりました。

賃貸用、売却用の空家が増加していることを併せると、住宅の需要と供給が乖離していることが考えられます。



■松戸市の人口、世帯数の推移



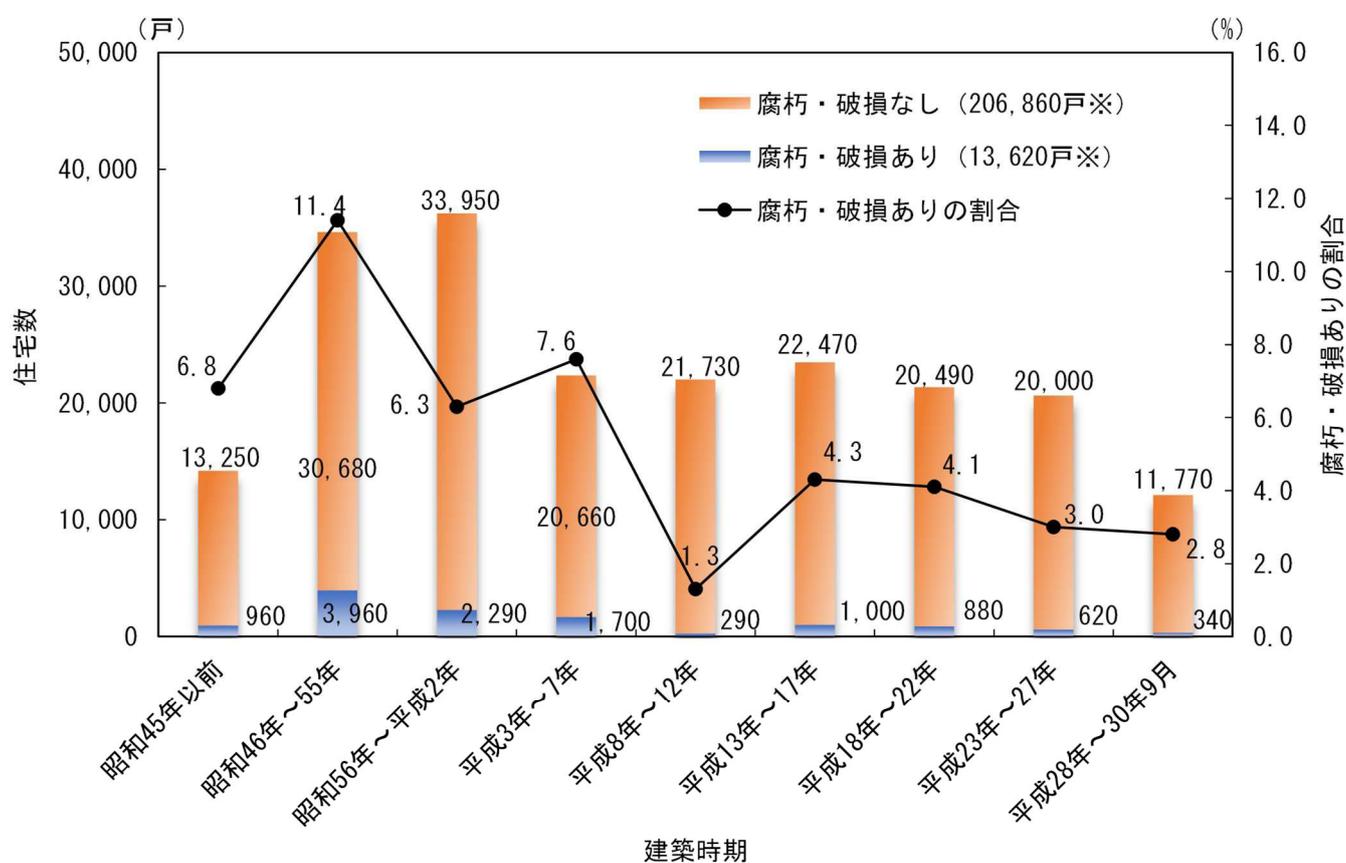
■松戸市の新設住宅着工数の推移

1-2. 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

本市の腐朽・破損がある住宅は、平成30年住宅・土地統計調査で13,620戸あり、住宅総数に占める割合は6.2%となっています。

建築時期別にみると、昭和46年～55年が3,960戸と最も高く、次いで昭和56年～平成2年が2,290戸、平成3年～7年が1,700戸となり、腐朽・破損ありの割合も昭和46年～55年が11.4%と他の建築時期よりも高い割合となっています。

このことから、本市では、昭和56年以前の旧耐震基準（以下、旧耐震という。）に建築された住宅が多く、その住宅が築年数の経過とともに老朽化し、「腐朽・破損あり」の割合についても、旧耐震の時期に建てられた住宅が多くを占めていることがうかがえます。



※合計は、建築の時期「不詳」を含むため、図中の数値の合計は合わない。

出典：H30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

第2章 空家等の現状

1-3. 市民からの情報提供・要望

平成24年度の「松戸市空き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）。

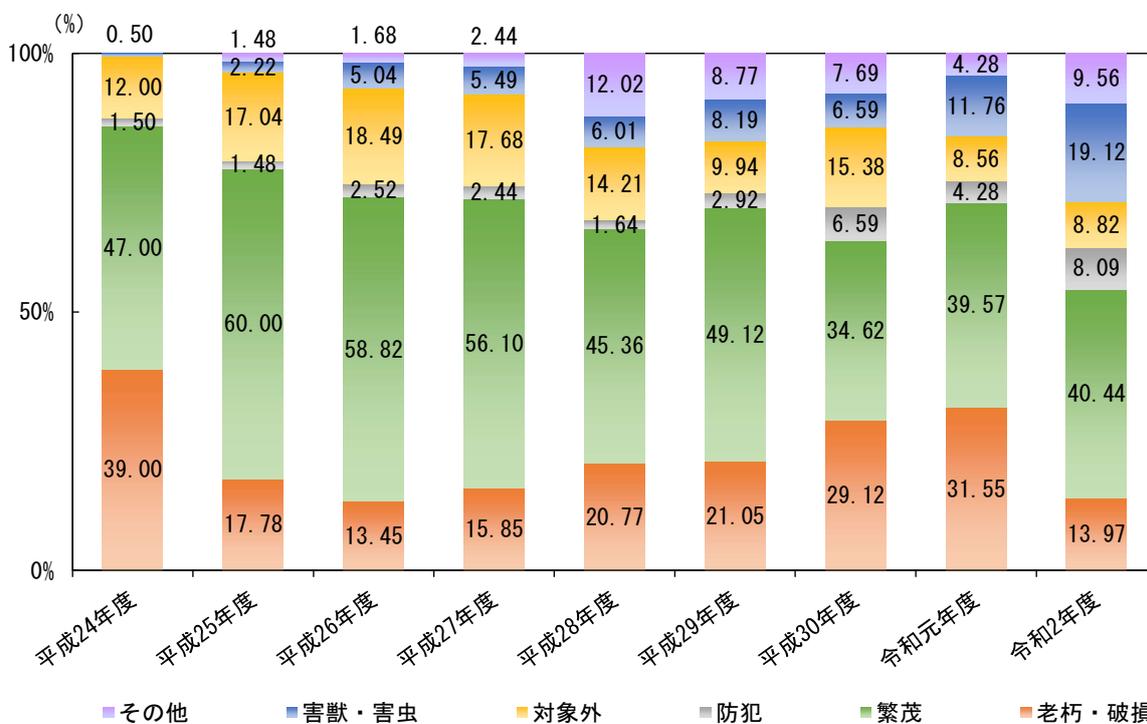
窓口設置初年度である平成24年度は、年間200件の情報が市民から寄せられ、その後も新たな空家に関する情報提供が毎年度あり、令和2年度までの相談提供数は1,477件となっております。今後も同様な傾向が示されることが予想されます。

■市民からの新規空家の情報提供数

受付月	平成							令和		計
	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	
4月	42	11	5	10	16	11	10	2	7	114
5月	18	14	14	30	18	24	19	18	9	164
6月	23	15	10	21	24	25	18	19	13	168
7月	15	9	20	21	19	18	16	18	24	160
8月	23	15	12	18	30	23	16	13	27	177
9月	16	20	16	15	15	12	12	48	20	174
10月	14	20	16	17	17	15	42	38	12	191
11月	8	6	8	8	13	5	14	9	5	76
12月	7	7	3	6	11	4	8	8	4	58
1月	8	7	4	6	7	11	8	5	5	61
2月	12	5	7	8	6	12	12	4	5	71
3月	14	6	4	4	7	11	7	5	5	63
合計	200	135	119	164	183	171	182	187	136	1,477

また、これまでの市民からの情報提供による空家の状態は、各年度で「樹木等の繁茂」の割合が最も高くなり、令和元年度までは割合が低くなる傾向にありましたが、令和2年度では割合が高い傾向に転じています。

また、老朽・破損がみられる空家は、平成24年度から割合は低い傾向を示していたものの、平成28年度は高い傾向に転じました。しかし、令和2年度では、割合が低い傾向となっています。



■空家の状態

第2章 空家等の現状

2. 松戸市空家実態調査

2-1. 調査概要

2-1-(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に資するための基礎資料を得ることです。

本調査は、平成27年に実施した実態調査で見つかった空家のほか、それ以降、市民からの情報提供等で把握してきた空家データをもとに現地調査を行い、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。

2-1-(2) 調査の時期

令和2年10月20日 ～ 令和3年3月31日

2-1-(3) 調査区域及び調査対象空家

(i) 調査区域

松戸市全域

(ii) 調査対象とする空家の定義

本調査における空家は、平成27年の実態調査で把握した空家を対象としていることから、空家の定義は平成27年空家実態調査を踏襲し、「空家等対策特別措置法」と同様の定義としました。また、市民の情報提供等により把握してきた空家についても同様の定義としました。

※平成27年の実態調査では、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ます。

「空家等対策特別措置法」の空家の定義

【空家等】

- 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。）

【基本指針】

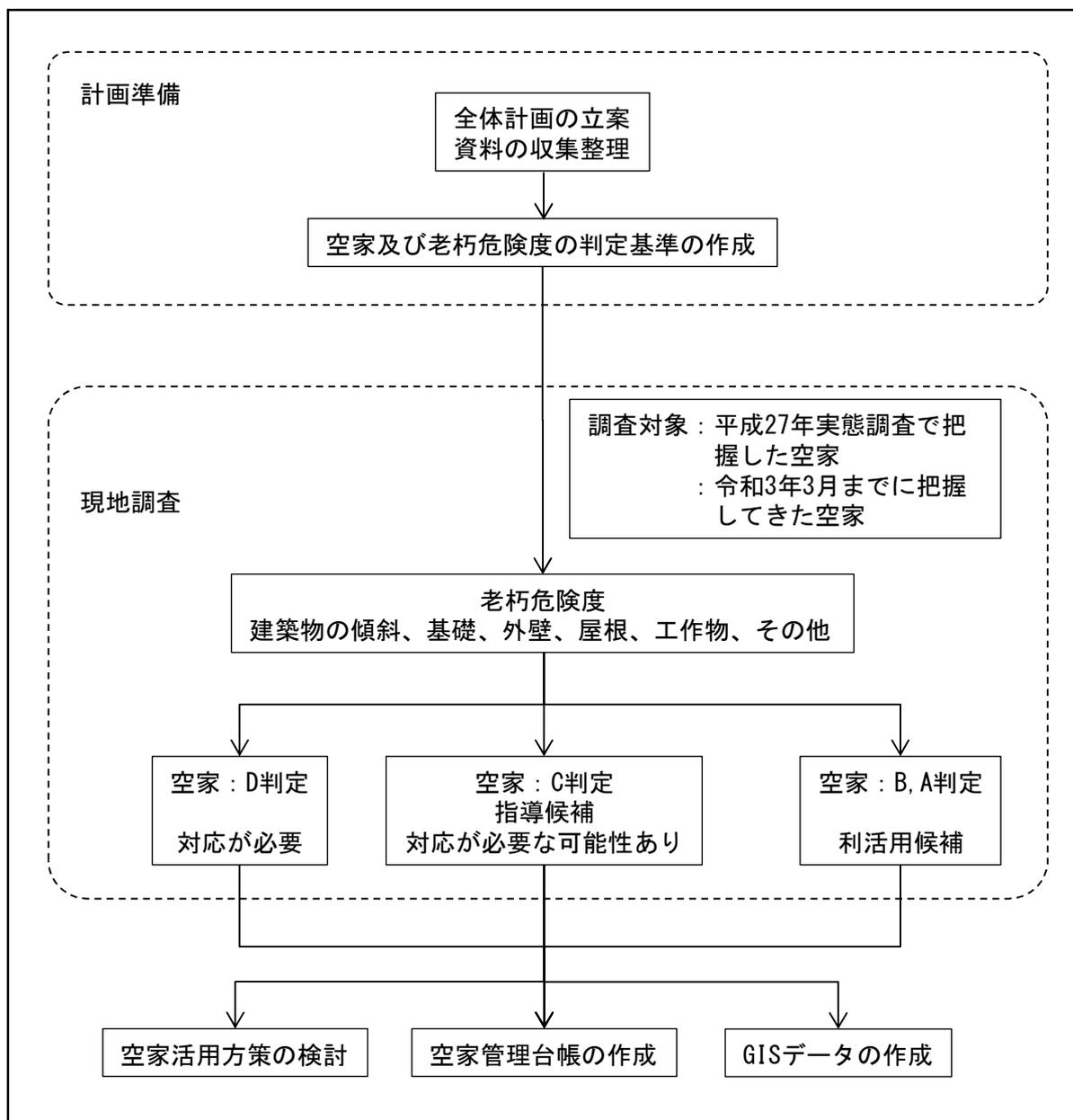
- 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

【特定空家等】

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

2-2. 調査内容

2-2-(1) 調査の流れ



■調査フロー

第2章 空家等の現状

2-2-(2) 現地調査

現地調査では、調査対象の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、間口の状況についても現地で確認を行いました。

そのほか、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。

(i). 空家の判定について

空家の判定は、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

■空家等の調査項目

調査項目	選択肢1	選択肢2	選択肢3	選択肢4	備考
表札	有	無	確認できない		「無」は、剥がされていたり、テープが張られたりしているもの
管理者看板	有	無			
洗濯物	有	無			基本的には無し
電気メーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
ガスメーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
雨戸	全部閉まっている	一部閉まっている	開いている		
郵便受け	郵便が溜まっている	塞がれている	郵便が溜まっていない	確認できない	
雑草等の繁茂	繁茂している	管理されている	草等なし		庭等がない場合などは「草等なし」とする
侵入防止の措置	有	無			
鉢植・植栽	管理されている	管理されていない			

項目	選択肢1	選択肢2	選択肢3	選択肢4	選択肢5	選択肢6
建物用途	独立住宅	集合住宅	住商併用	住工併用	商業・業務	その他
構造	木造	非木造				
階数	1階	2階	3階	4階	5階以上	

(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 (シ) で該当するものがある場合は、特定空家候補としました。

判定基準については、本市が定める特定空家判断基準を基にしたほか、国土交通省及び総務省の“「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）”を参考に作成しました。

■老朽危険度判定基準

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	
分類Ⅳ	(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	

<特定空家等の状態分類>

- 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

【例1】

個別の老朽危険度判定		老朽危険度総合判定
(ア) 建築物の傾斜	A	➡ D
(イ) 基礎の状況	B	
(ウ) 屋根の状況	B	
(エ) 外壁の状況	D	
(オ) 工作物等の状況	C	

【例2】

個別の老朽危険度判定		老朽危険度総合判定
(ア) 建築物の傾斜	A	➡ A
(イ) 基礎の状況	A	
(ウ) 屋根の状況	A	
(エ) 外壁の状況	A	
(オ) 工作物等の状況	A	

■老朽危険度判定例

■老朽危険度判定基準表

		木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)			
I	A	傾斜は認められない	
	B	一部にたわみがみられる	
	C	全体的にたわみがみられる	
	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)	
	不明	(コメント:)	
(イ) 基礎の状況			
I	A	異常は認められない	
	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
	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
	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	
	不明	(コメント:)	
(ウ) 屋根の状況			
I	A	異常は認められない	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	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	
	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	
	不明	(コメント:)	
(エ) 外壁の状況			
I	A	異常は認められない	
	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
	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
	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
	不明	(コメント:)	
(オ) 工作物等の状況			
I	A	異常は認められない	
	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	
	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	
	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	
	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容易に侵入可能なもの	
	○	土砂が大量に流出しているもの	

※(カ)～(シ)は、該当する場合は“○”、該当しない場合は“×”を選択する。

2-3. 前回調査結果の空家の動向

2-3-(1) 空家総数の変化

平成27年度に実施した実態調査（以下、前回調査という。）で把握した1,616件の空家の動向を以下に示します。

前回調査の空家総数は、1,616件から787件（-51.3%）に減りました。そのうち、空家（特定空家候補を除く）は1,475件から650件（-55.9%）と、大幅な減少となりました。

このことは、指導通知文書での「情報の提供、助言」による所有者への啓発活動やセミナーや講座を通じた情報発信等の成果もあり、建替えやリフォーム、解体等が積極的に行われたことで、大幅な解消につながっていることが考えられます。

また、特定空家候補についても、141件から137件（-2.8%）と減少しておりますが、空家（特定空家候補を除く）の変化率よりも小さいことから、空家（特定空家候補を除く）が、適切な維持管理がなされていないことにより、特定空家候補と判断されるほどに状態が悪化しているものもあることが考えられます。

■空家総数の変化

(件)

項目	前回調査	本調査	変化率 (%)
空家	1,475	650	-55.9
特定空家候補	141	137	-2.8
総計	1,616	787	-51.3

2-3-(2) 特定空家候補の状態分類の変化

特定空家候補の状態分類の変化は、(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件から57件（-46.8%）に減りました。このことから、倒壊が著しく保安上危険となるおそれがある空家は大幅に解消されていることが分かります。

また、(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は、0件となりました。

一方で、(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と (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は、増加の幅が著しいことから、前回調査とは空家の性質が大きく変化していることがうかがえます。

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）の変化

(件)

項目	前回調査	本調査	変化率 (%)
Iに該当する特定空家候補	111	57	-48.6
IIに該当する特定空家候補	2	0	-100
IIIに該当する特定空家候補	45	64	42.2
IVに該当する特定空家候補	15	81	440.0

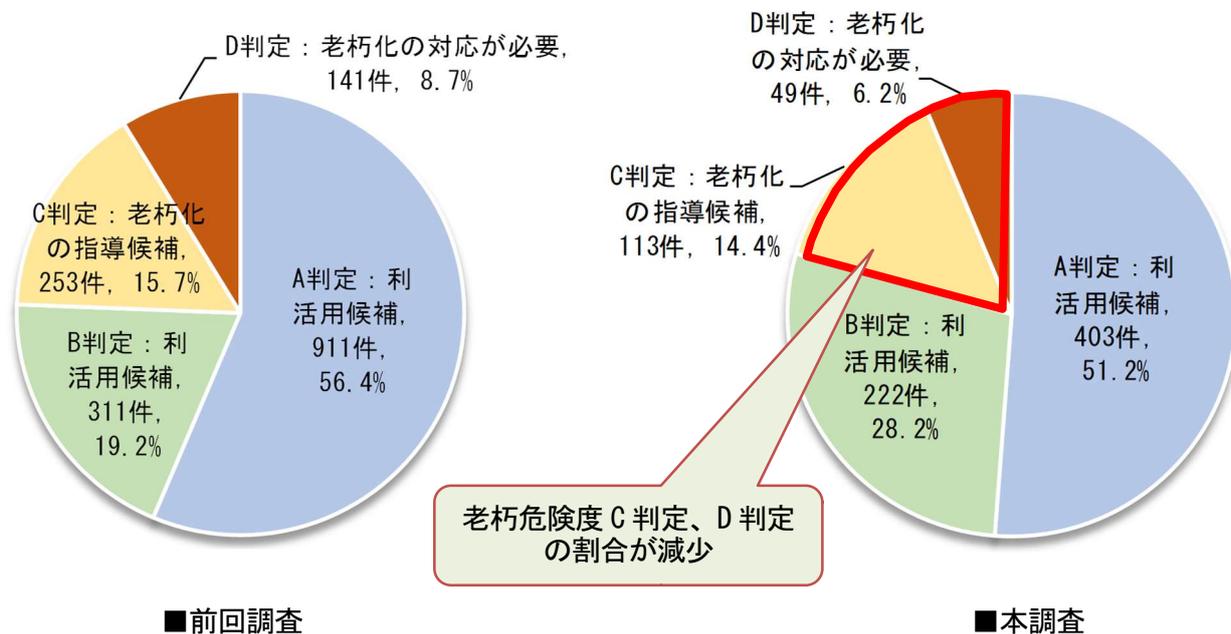
2-3-(3) 老朽危険度の変化

老朽危険度は、前回調査でA判定であった空家が911件から403件(-55.8%)に減りました。一方で、B判定であった空家は、311件から222件(-28.6%)と、他の判定よりも変化率は低い結果となりました。

また、C判定、D判定については、A判定と同様に50%以上の減少となりました。前頁における特定空家候補の状態分類でも分かるように、倒壊が著しく保安上危険となるおそれがある空家は大幅に解消されていることが分かります。

■老朽危険度の変化

項目	前回調査	今回調査	変化率 (%)
A判定：利活用候補	911	403	-55.8
B判定：利活用候補	311	222	-28.6
C判定：老朽化の指導候補	253	113	-55.3
D判定：老朽化の対応が必要	141	49	-65.2
空家総数	1,616	787	-51.3



2-3-(4) 町別の空家の分布状況の変化

町別の空家の分布状況のうち、空家総数は、「西馬橋相川町」「二十世紀が丘戸山町」「二十世紀が丘丸山町」を除いて減少している結果となりました。空家が増加した地域がないことから、市域全体として空家が減少している傾向であることが分かります。

特定空家候補は、地域により増減がありましたが、P28の図面でもわかるように、特定空家候補の変化に地域の傾向は見えづらく、市域広範で特定空家候補が微減している結果となりました。

このほか、「二ツ木」「金ヶ作」など、前回調査から特定空家候補の件数に変化がない地域も複数存在していることから、地域による空家の動向は考えにくく、今後も重点地域等は設けずに、市域全体に対して対策を実施していくことが望ましいと考えます。

■町別の空家の分布状況の変化

項目	地域
空家総数が変わらない地域	西馬橋相川町（3件） 二十世紀が丘戸山町、二十世紀が丘丸山町（1件） 上記以外で変化なしとなっている地域は空家総数が0件
特定空家候補の件数が増えた地域 (変化率トップ3地域)	南花島（1件→4件） 北松戸、栗山、小金原、（1→3件）、大橋（2件→6件） 中和倉（3件→7件）
特定空家候補の件数が変わらない地域	二ツ木（5件）、金ヶ作（3件）、串崎新田、古ヶ崎（2件）、 小根本、胡録台、常盤平、常盤平双葉町、三ヶ月（1件） 上記以外で変化なしとなっている地域は特定空家候補の件数が0件

■町別の空家及び特定空家候補の変化(1)

(件)

町丁目	空家総数		空家		特定空家候補	
	前回調査	本調査	前回調査	本調査	前回調査	本調査
秋山	22	9	15	4	7	5
旭町	1	0	0	0	1	0
岩瀬	28	17	27	15	1	2
大金平	9	3	9	3	0	0
大橋	29	20	27	14	2	6
大谷口	5	1	5	1	0	0
金ヶ作	34	17	31	14	3	3
紙敷	4	1	3	1	1	0
上本郷	61	26	57	20	4	6
上矢切	17	10	17	9	0	1
河原塚	13	6	11	3	2	3
北松戸	10	4	9	1	1	3
串崎新田	8	4	6	2	2	2
串崎南町	9	1	6	1	3	0
久保平賀	11	7	11	7	0	0
栗ヶ沢	7	1	7	1	0	0
栗山	8	6	7	3	1	3
幸田	4	2	4	2	0	0
幸谷	17	10	15	7	2	3
古ヶ崎	72	32	70	30	2	2
小金	19	10	18	10	1	0
小金上総町	4	2	4	2	0	0
小金きよしヶ丘	9	2	9	2	0	0
小金清志町	5	1	5	1	0	0
小金原	72	29	71	26	1	3
五香六実	0	0	0	0	0	0
小根本	7	4	6	3	1	1
小山	30	20	26	17	4	3
胡録台	13	6	12	5	1	1
栄町	103	50	97	50	6	0
七右衛門新田	0	0	0	0	0	0
下矢切	17	12	17	10	0	2
新作	9	6	8	6	1	0
新松戸	18	10	18	10	0	0
新松戸南	4	1	4	1	0	0
千駄堀	44	23	39	14	5	9
高塚新田	47	21	36	17	11	4
高柳新田	2	1	2	1	0	0
高柳	0	0	0	0	0	0
竹ヶ花	6	4	5	4	1	0
田中新田	0	0	0	0	0	0
常盤平	30	20	29	19	1	1
常盤平陣屋前	5	0	5	0	0	0
常盤平西窪町	8	4	8	4	0	0
常盤平双葉町	5	2	4	1	1	1
常盤平柳町	8	5	8	5	0	0
殿平賀	3	1	3	1	0	0
仲井町	6	5	6	5	0	0
中金杉	3	2	3	2	0	0
中根	2	1	2	1	0	0
中根長津町	1	0	1	0	0	0
中矢切	8	4	4	1	4	3
中和倉	28	16	25	9	3	7

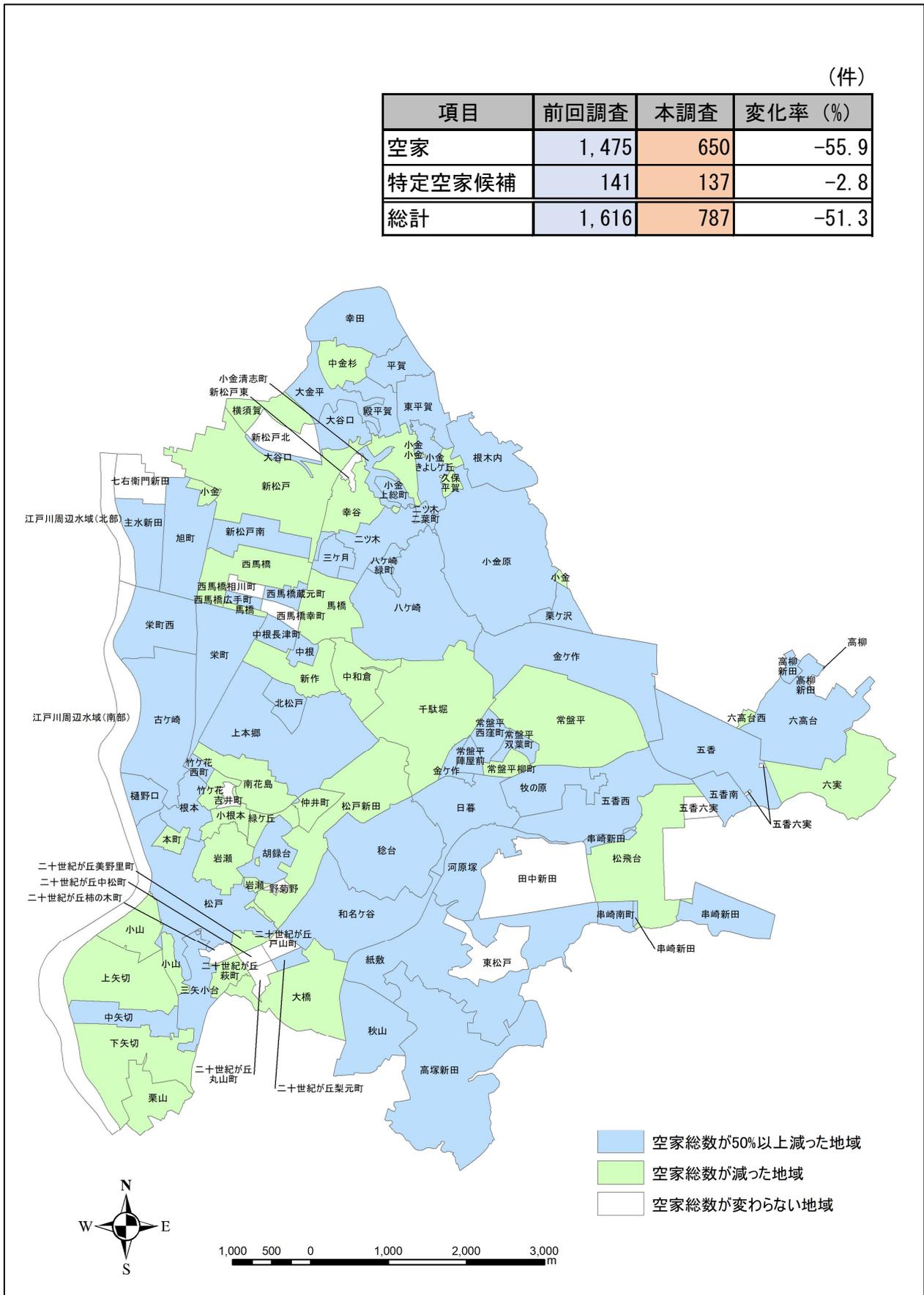
「青色」：前回調査から空家の件数が減った地域、「緑色」：前回調査から空家の件数が変わらない地域
 「黄色」：前回調査から空家の件数が増えた地域、「赤文字」：前回調査から空家の件数が50%変化した地域

■町別の空家及び特定空家候補の変化(2)

町丁目	空家総数		空家		特定空家候補	
	前回調査	本調査	前回調査	本調査	前回調査	本調査
西馬橋広手町	3	1	3	1	0	0
西馬橋相川町	3	3	3	3	0	0
西馬橋幸町	0	0	0	0	0	0
西馬橋蔵元町	8	3	8	3	0	0
二十世紀が丘柿の木町	0	0	0	0	0	0
二十世紀が丘梨元町	2	1	2	1	0	0
二十世紀が丘中松町	0	0	0	0	0	0
二十世紀が丘美野里町	5	3	5	3	0	0
二十世紀が丘戸山町	1	1	1	1	0	0
二十世紀が丘丸山町	1	1	1	1	0	0
二十世紀が丘萩町	4	3	4	3	0	0
根木内	5	1	5	1	0	0
根本	8	2	6	2	2	0
野菊野	0	0	0	0	0	0
八ヶ崎	64	27	58	23	6	4
八ヶ崎緑町	3	0	3	0	0	0
東平賀	14	6	14	6	0	0
日暮	10	3	10	3	0	0
樋野口	4	1	4	1	0	0
平賀	13	4	13	3	0	1
二ツ木	26	13	21	8	5	5
本町	3	2	3	2	0	0
牧の原	7	3	7	3	0	0
松戸	60	28	50	21	10	7
松戸新田	63	36	51	25	12	11
松飛台	34	19	33	17	1	2
馬橋	31	17	26	11	5	6
三ヶ月	8	4	7	3	1	1
緑ヶ丘	3	2	3	2	0	0
南花島	16	12	15	8	1	4
稔台	47	23	43	17	4	6
三矢小台	12	6	11	4	1	2
主水新田	2	0	1	0	1	0
横須賀	5	4	5	4	0	0
吉井町	0	0	0	0	0	0
六高台	25	11	25	7	0	4
和名ヶ谷	7	2	7	2	0	0
江戸川周辺水域(北部)	0	0	0	0	0	0
江戸川周辺水域(南部)	0	0	0	0	0	0
西馬橋	74	40	70	37	4	3
竹ヶ花西町	2	0	1	0	1	0
栄町西	25	9	22	8	3	1
新松戸北	0	0	0	0	0	0
新松戸東	0	0	0	0	0	0
二ツ木二葉町	1	0	1	0	0	0
六実	33	18	31	17	2	1
五香	58	20	54	18	4	2
五香西	17	8	15	7	2	1
五香南	19	8	17	8	2	0
六高台西	5	3	4	1	1	2
東松戸	0	0	0	0	0	0
合計	1,616	787	1,475	650	141	137

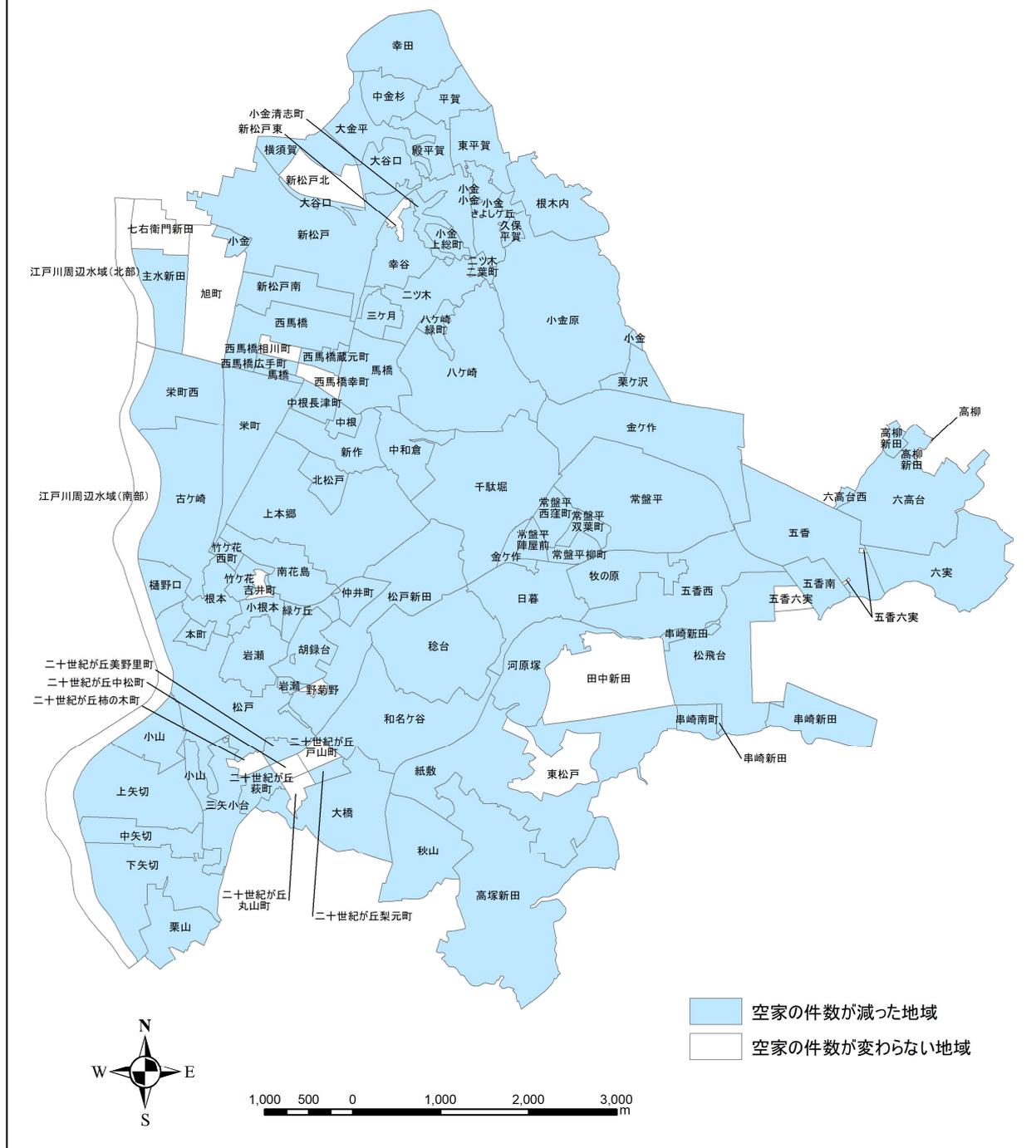
「青色」：前回調査から空家の件数が減った地域、「緑色」：前回調査から空家の件数が変わらない地域
「黄色」：前回調査から空家の件数が増えた地域、「赤文字」：前回調査から空家の件数が50%変化した地域

第2章 空家等の現状



■ 町別の空家総数の変化

項目	前回調査	本調査	変化率 (%)
空家	1,475	650	-55.9
特定空家候補	141	137	-2.8
総計	1,616	787	-51.3



■町別の空家（特定空家候補を除く）の変化

2-3- (5) 前回調査結果の空家の動向まとめ

前回調査の空家は、1,616件から787件(-51.3%)と大幅な減少となりました。

このことは、住宅・土地統計調査の「その他の住宅」の空家数が減少していることの裏打ちであり、前計画の空家対策により、空家の建替えや解体工事が促されたことが考えられます。

特定空家候補は、全数で4件(-2.8%)の減少となり、その内訳は、前回調査から特定空家候補のままである空家は34件(24.8%)、空家(特定空家候補を除く)から特定空家候補となった空家が103件(75.2%)となりました。

前回調査で特定空家候補とされた141件のうち、107件(75.9%)が解消という結果となりますが、同等の数だけ、空家(特定空家候補を除く)から特定空家候補に状態が悪化している空家があることがわかります。

空家の状態分類は、Ⅰに該当する空家とⅡに該当する空家が前回調査よりも減少となり、Ⅲに該当する空家、Ⅳに該当する空家は、前回調査よりも増加となりました。

前回調査では、建物自体の管理状態が悪い空家が多い傾向にありましたが、本調査の結果、それらの空家は減少し、空家の敷地内における「ごみの放置」「立木の管理状況が悪い」空家が多い傾向となり、前回調査から一転して、空家の性質に変化がみられました。

したがって、今後の空家対策には、空家の性質変化に適応して前計画からの施策の見直しや強化を図るほか、新たな施策の展開も検討していく必要があります。

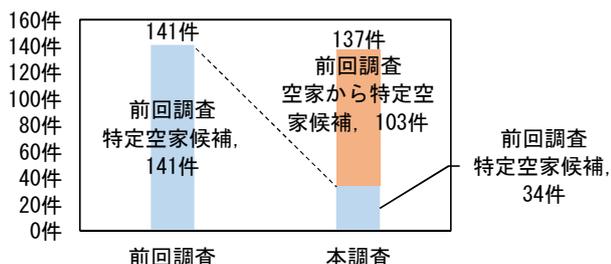
■空家の件数の変化

<空家総数>

前回調査：1,616件 → 本調査：787件(-829件(-51.3%))

<特定空家候補>

前回調査：141件 → 本調査：137件(-4件(-2.8%))



※前回調査から141件のうち、107件(75.9%)が解消

※前回から特定空家候補のままである空家：34件(24.8%)

※空家(特定空家候補を除く)から特定空家候補となった空家：103件(75.2%)

■空家の状態分類の変化

<Ⅰに該当する特定空家候補>

前回調査：111件 → 本調査：57件(-54件(-48.6%))

<Ⅱに該当する特定空家候補>

前回調査：2件 → 本調査：0件(-2件(-100.0%))

<Ⅲに該当する特定空家候補>

前回調査：45件 → 本調査：64件(+19件(+42.2%))

<Ⅳに該当する特定空家候補>

前回調査：15件 → 本調査：89件(+74件(+493.3%))

※空家の状態分類についてはP21を参照

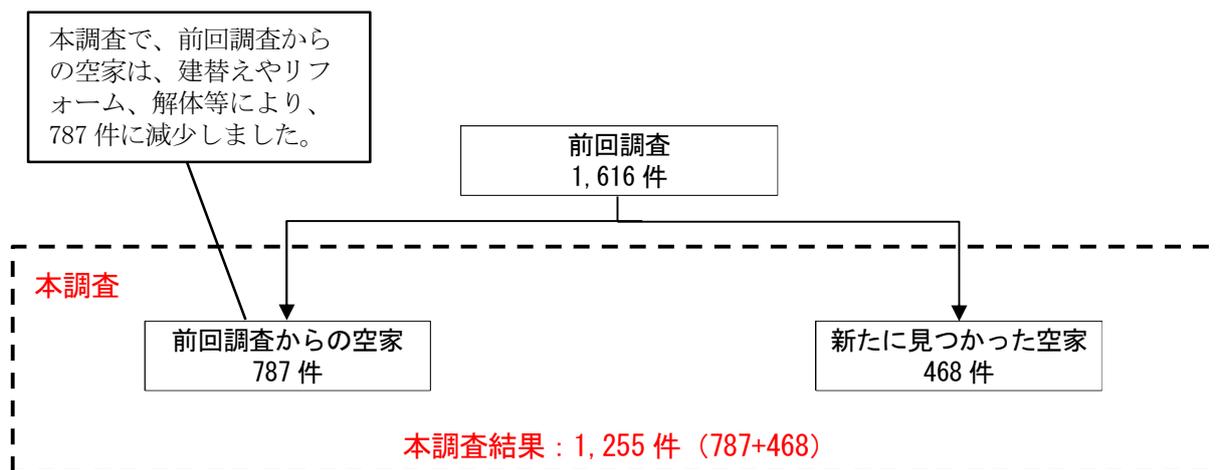
第2章 空家等の現状

2-4. 調査結果

2-4-(1) 前回調査以降の空家

前回調査の空家総数は、1,616件から787件となりましたが、その後、市民からの情報提供もあり、新たな空家が増えました。

結果、新たに468件の空家が増え、本調査の空家総数は1,255件となりました。以下から、調査結果について示していきます。



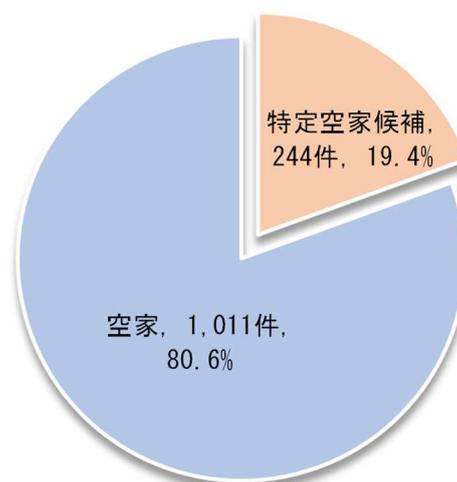
■前回調査から本調査結果までのフロー

2-4-(2) 空家総数

現地調査の結果、空家総数は1,255件となりました。そのうち、特定空家候補である空家は、244件(19.4%)となりました。

■空家総数及び割合

項目	件数 (件)	割合 (%)
特定空家候補	244	19.4
空家	1,011	80.6
空家総数	1,255	100.0



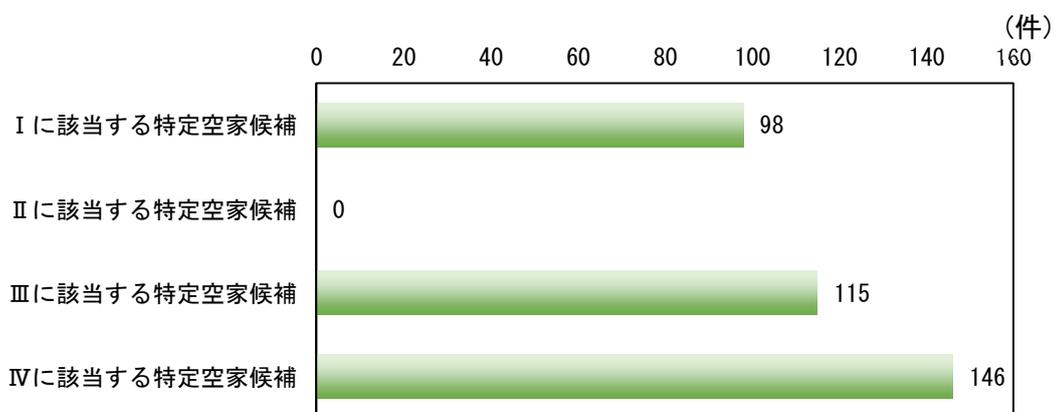
2-4-(3) 特定空家候補の状態分類

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、(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 146 件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 115 件、(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 98 件となり、(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は 0 件となっています。

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)

第2章 空家等の現状

2-4-(4) 空家及び特定空家候補の建築時期

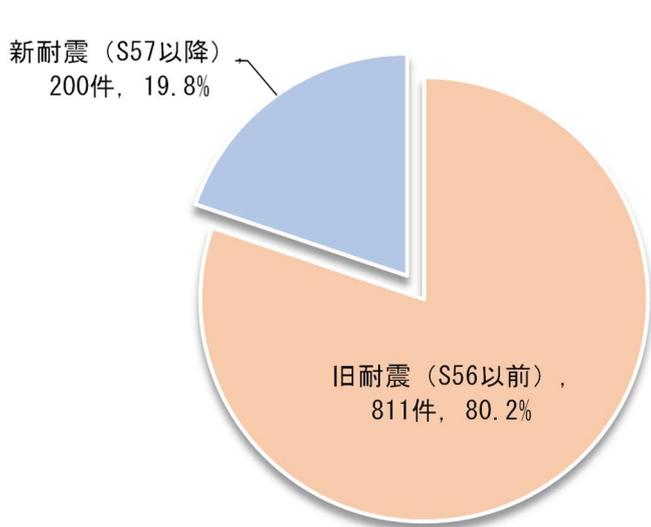
建築時期をみると、空家総数では81.8%が旧耐震（S56以前）の建築となっています。

また、空家（特定空家候補を除く）では80.2%が旧耐震（S56以前）となっていますが、特定空家候補では88.5%と約9割の空家が旧耐震（S56以前）となっています。

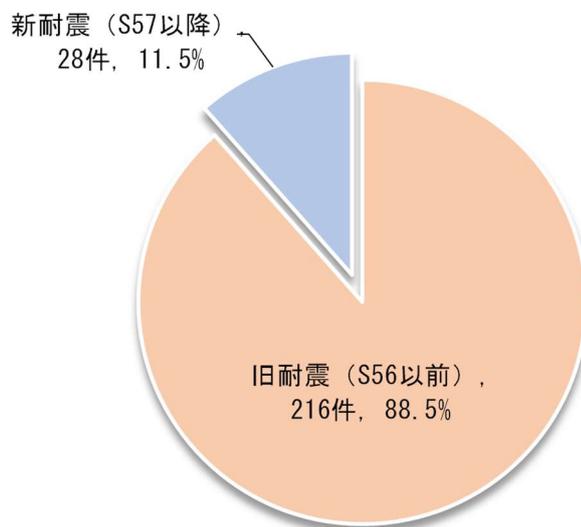
■空家及び特定空家候補の建築時期

(件)

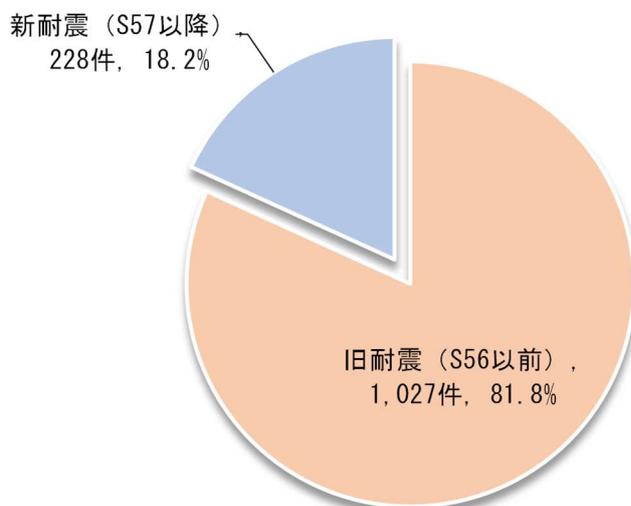
項目	旧耐震（S56以前）			新耐震（S57以降）			総計
	木造	非木造	計	木造	非木造	計	
空家	801	10	811	195	5	200	1,011
特定空家候補	215	1	216	28	0	28	244
空家総数	1,016	11	1,027	223	5	228	1,255



■空家



■特定空家候補



■空家総数

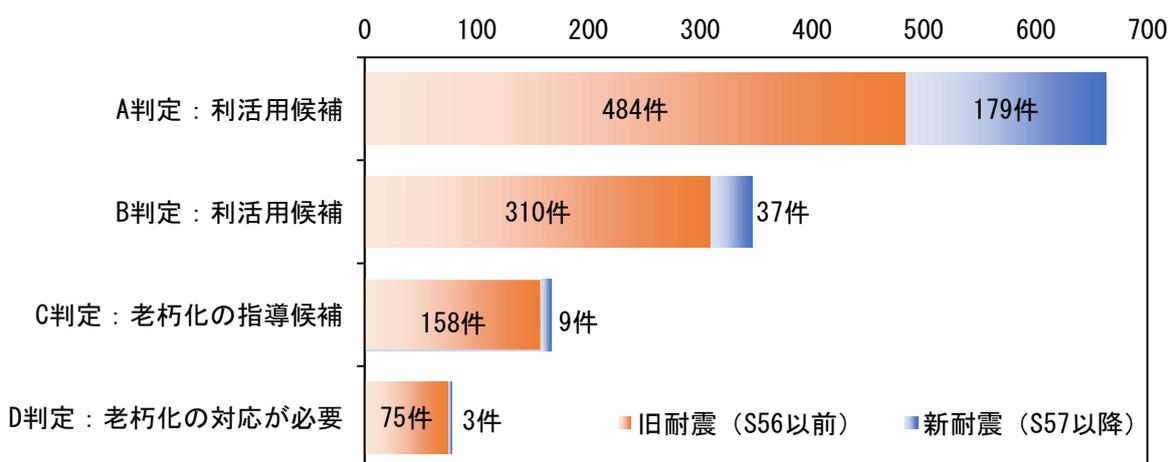
2-4-(5) 老朽危険度の判定状況

空家総数 1,255 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、利活用が可能と見られる空家 1,010 件のうち、旧耐震基準のものが 78.6%を占めています。

■空家老朽危険度判定と建築時期

(件)

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	484	179	663	
B判定：利活用候補	310	37	347	
C判定：老朽化の指導候補	158	9	167	対応が必要な可能性あり
D判定：老朽化の対応が必要	75	3	78	
空家総数	1,027	228	1,255	



第2章 空家等の現状

2-4-(6) 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73件で最も多く、次いで、小金原が56件、古ヶ崎が50件、松戸新田が49件となっています。

また、空家（特定空家候補を除く）については、栄町が68件で最も多く、次いで、古ヶ崎が48件、小金原が47件、西馬橋が44件となっています。

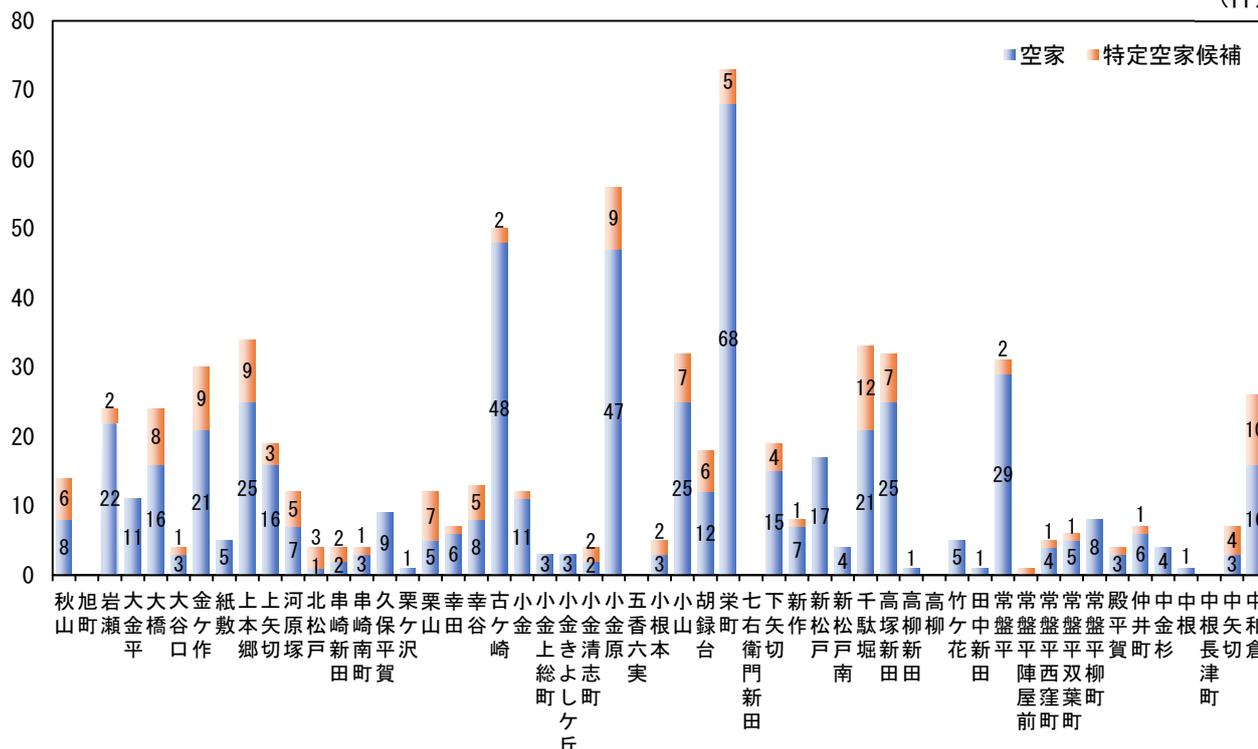
一方、特定空家候補については、松戸新田が17件で最も多く、次いで、松戸が13件、千駄堀、稔台が12件となっています。

■町別の空家及び特定空家候補の分布状況

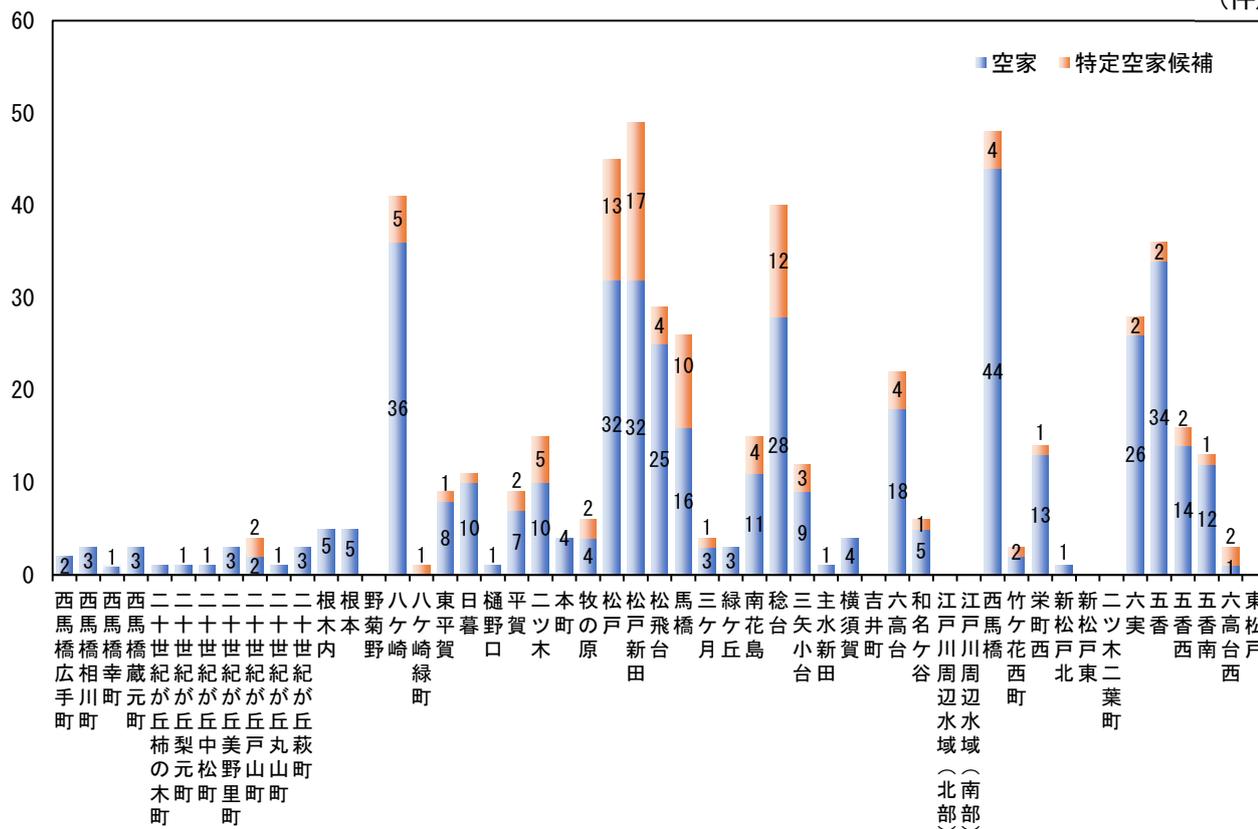
(件)

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	14	8	6	西馬橋広手町	2	2	0
旭町	0	0	0	西馬橋相川町	3	3	0
岩瀬	24	22	2	西馬橋幸町	1	1	0
大金平	11	11	0	西馬橋蔵元町	3	3	0
大橋	24	16	8	二十世紀が丘柿の木町	1	1	0
大谷口	4	3	1	二十世紀が丘梨元町	1	1	0
金ヶ作	30	21	9	二十世紀が丘中松町	1	1	0
紙敷	5	5	0	二十世紀が丘美野里町	3	3	0
上本郷	34	25	9	二十世紀が丘戸山町	4	2	2
上矢切	19	16	3	二十世紀が丘丸山町	1	1	0
河原塚	12	7	5	二十世紀が丘萩町	3	3	0
北松戸	4	1	3	根木内	5	5	0
串崎新田	4	2	2	根本	5	5	0
串崎南町	4	3	1	野菊野	0	0	0
久保平賀	9	9	0	八ヶ崎	41	36	5
栗ヶ沢	1	1	0	八ヶ崎緑町	1	0	1
栗山	12	5	7	東平賀	9	8	1
幸田	7	6	1	日暮	11	10	1
幸谷	13	8	5	樋野口	1	1	0
古ヶ崎	50	48	2	平賀	9	7	2
小金	12	11	1	二ツ木	15	10	5
小金上総町	3	3	0	本町	4	4	0
小金きよしヶ丘	3	3	0	牧の原	6	4	2
小金清志町	4	2	2	松戸	45	32	13
小金原	56	47	9	松戸新田	49	32	17
五香六実	0	0	0	松飛台	29	25	4
小根本	5	3	2	馬橋	26	16	10
小山	32	25	7	三ヶ月	4	3	1
胡録台	18	12	6	緑ヶ丘	3	3	0
栄町	73	68	5	南花島	15	11	4
七右衛門新田	0	0	0	稔台	40	28	12
下矢切	19	15	4	三矢小台	12	9	3
新作	8	7	1	主水新田	1	1	0
新松戸	17	17	0	横須賀	4	4	0
新松戸南	4	4	0	吉井町	0	0	0
千駄堀	33	21	12	六高台	22	18	4
高塚新田	32	25	7	和名ヶ谷	6	5	1
高柳新田	1	1	0	江戸川周辺水域（北部）	0	0	0
高柳	0	0	0	江戸川周辺水域（南部）	0	0	0
竹ヶ花	5	5	0	西馬橋	48	44	4
田中新田	1	1	0	竹ヶ花西町	3	2	1
常盤平	31	29	2	栄町西	14	13	1
常盤平陣屋前	1	0	1	新松戸北	1	1	0
常盤平西窪町	5	4	1	新松戸東	0	0	0
常盤平双葉町	6	5	1	二ツ木二葉町	0	0	0
常盤平柳町	8	8	0	六実	28	26	2
殿平賀	4	3	1	五香	36	34	2
仲井町	7	6	1	五香西	16	14	2
中金杉	4	4	0	五香南	13	12	1
中根	1	1	0	六高台西	3	1	2
中根長津町	0	0	0	東松戸	0	0	0
中矢切	7	3	4	合計	1,255	1,011	244
中和倉	26	16	10				

(件)

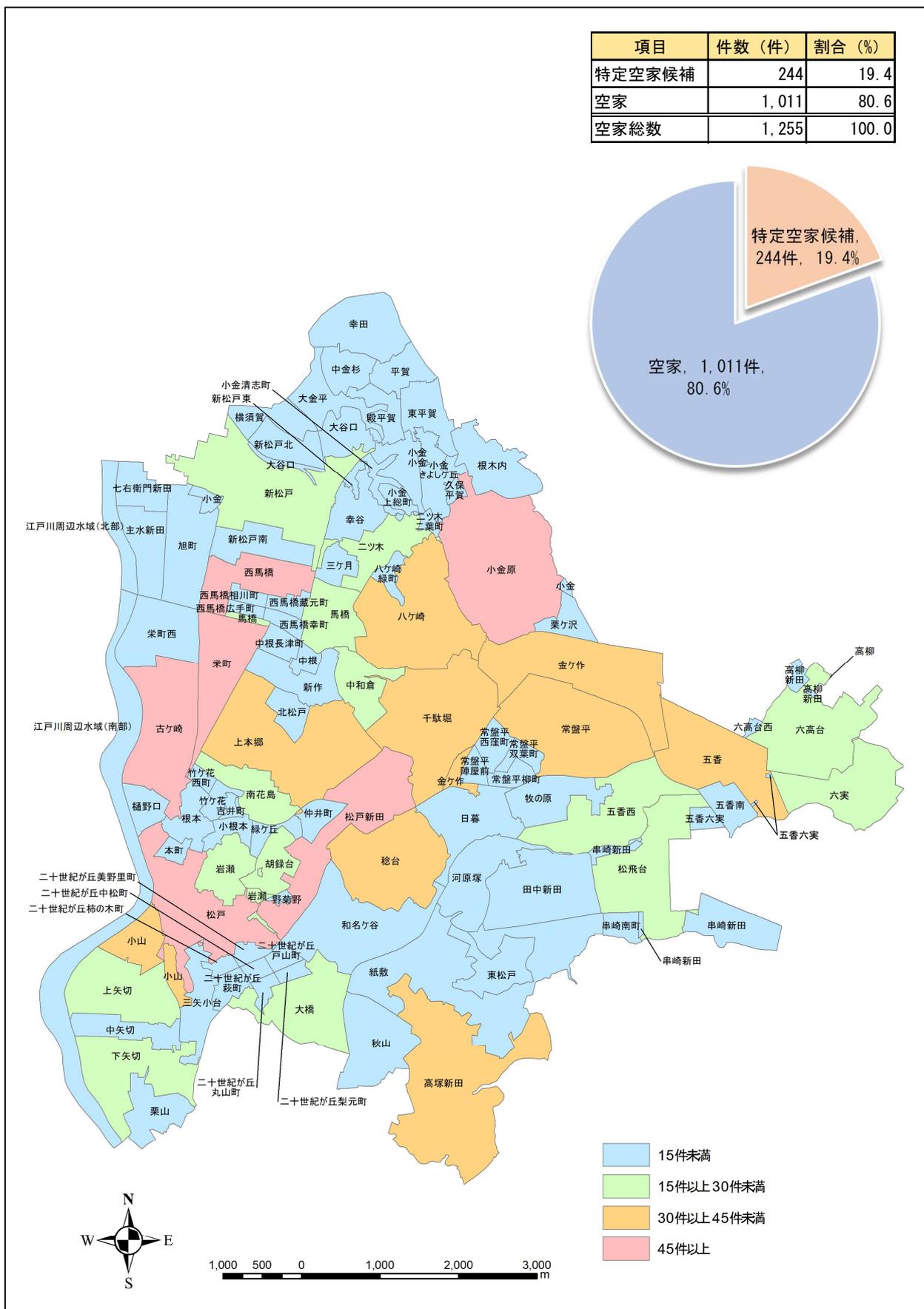


(件)

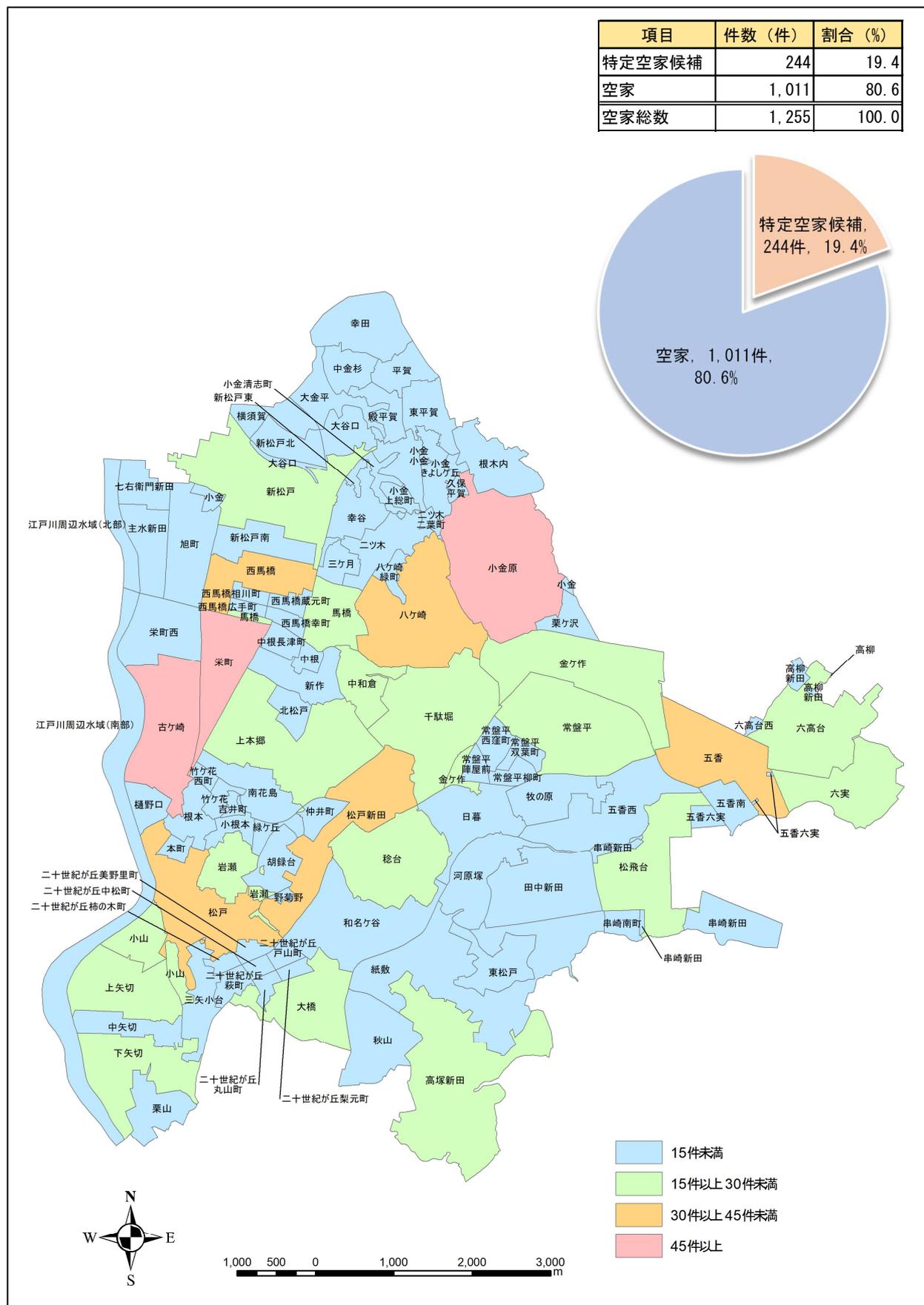


■町別の空家及び特定空家候補の件数

第2章 空家等の現状

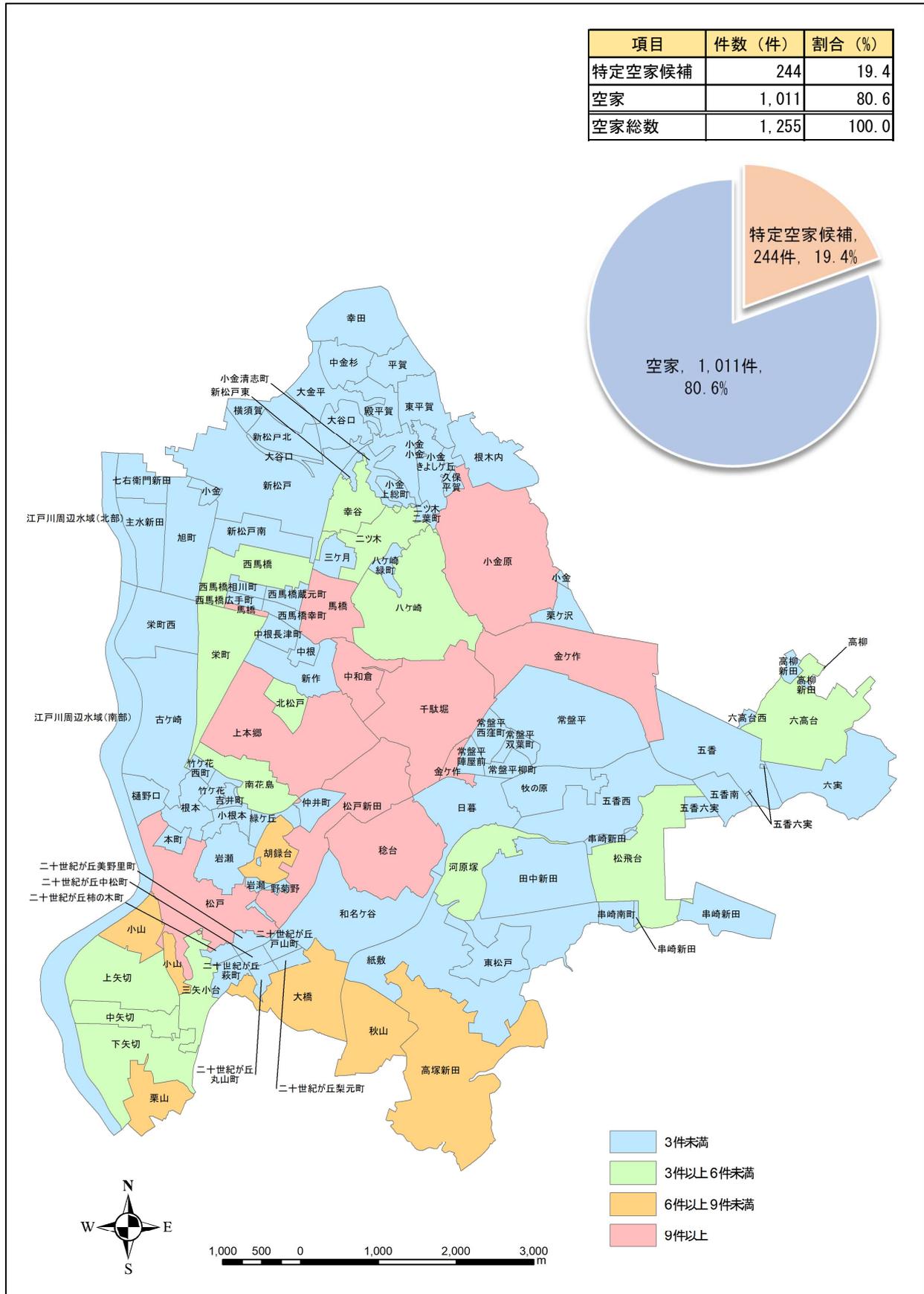


■ 町別の空家総数の状況



■町別の空家（特定空家候補を除く）の状況

第2章 空家等の現状

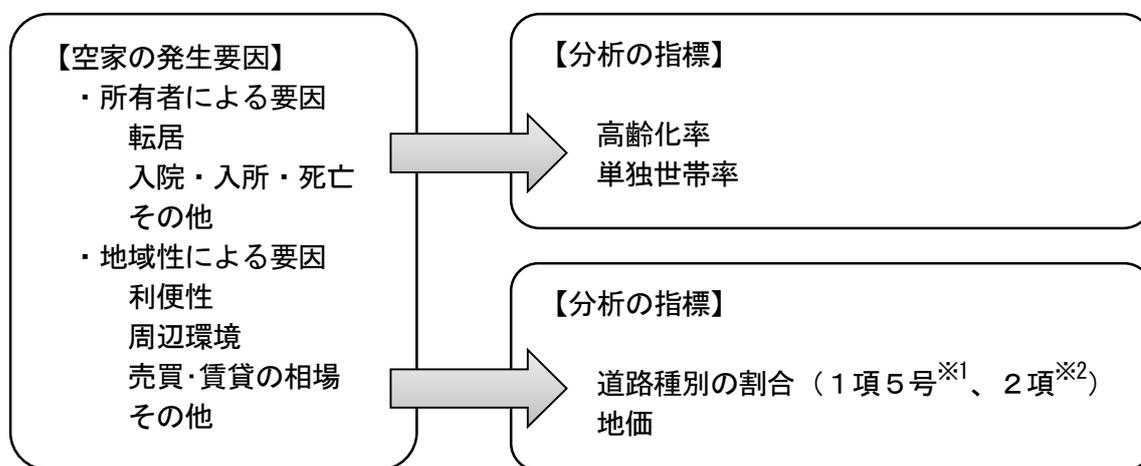


■ 町別の特定空家候補の状況

2-4-(7) 地区別の空家の分布状況

空家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。



※1：1項5号：建築基準法第42条第1項第5号で規定する道路で、幅員4m以上の私道

※2：2項：建築基準法第42条第2項で規定する道路で、幅員4m未満の道路

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

地区名	字、町丁目名
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1~5丁目
北部	上本郷、北松戸1~3丁目、南花島、松戸新田、仲井町1~3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1~8丁目、栄町、緑ヶ丘1~2丁目、竹ヶ花西町
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1~3丁目、東松戸1~4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1~5丁目、旭町1~4丁目
高木第一	常盤平1~7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1~9丁目、牧の原、牧の原1~2丁目、日暮1~8丁目、八ヶ崎緑町、八ヶ崎1~8丁目、金ヶ作
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1~9丁目、六実1~7丁目、五香1~8丁目、五香南1~3丁目、五香西1~6丁目、六高台西、高柳
小金	小金、小金清志町1~3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1~2丁目、中金杉1~5丁目、新松戸南1~3丁目、新松戸北1~2丁目、幸田1~5丁目、新松戸1~7丁目、新松戸東、小金きよしヶ丘1~5丁目、二ツ月、二ツ木二葉町

※字、町丁目名は、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 (人)	65歳以上 人口 (人)	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	13,659	133	0.97	86,907	22,023	25.34	39,862	14,382	36.08
中部	4,249	91	2.14	29,013	6,320	21.78	14,304	6,351	44.40
東部	7,670	89	1.16	36,197	8,245	22.78	14,895	4,616	30.99
馬橋	6,980	93	1.33	32,993	8,184	24.81	16,260	7,247	44.57
北部	22,795	335	1.47	114,793	26,635	23.20	52,937	20,906	39.49
矢切	4,030	65	1.61	14,967	4,088	27.31	6,784	2,508	36.97
高木第一	19,617	249	1.27	101,702	30,736	30.22	46,597	17,235	36.99
高木第二	14,093	156	1.11	57,805	15,435	26.70	23,683	6,820	28.80
合計	93,093	1,211	1.3	474,377	121,666	25.65	215,322	80,065	37.18

地区	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	地域特性
	1項5号道路 (m)※1	2項道路 (m)※2	道路計 (m)	1項5号道路の 占める割合 ⑩/⑫(%)	2項道路の 占める割合 ⑪/⑫(%)	平均地価 (円)	
小金	10,914	22,881	187,334	5.83	12.21	119,044	比較的新しい住宅地
中部	2,862	20,585	61,863	4.63	33.28	199,647	商業・業務の中心拠点
東部	15,734	23,251	135,816	11.59	17.12	69,266	郊外の住宅地、農地
馬橋	9,430	10,445	82,689	11.40	12.63	106,233	住宅地、農地
北部	37,613	40,190	229,484	16.39	17.51	112,170	工業地域、比較的古い区画整理
矢切	5,788	14,442	44,520	13.00	32.44	84,963	住宅地、農地
高木第一	37,630	23,232	258,541	14.55	8.99	100,963	古い住宅地(団地多い)
高木第二	21,128	27,538	134,699	15.68	20.44	65,619	住宅地、農地
合計	141,099	182,564	1,134,946	12.43	16.09	111,426	

※人口、65歳以上人口、一般世帯、単独世帯：平成30年度国勢調査

※道路種別データ、地価データ：庁内資料

※1：1項5号道路：建築基準法第42条第1項第5号で規定する道路で、幅員4m以上の私道

※2：2項道路：建築基準法第42条第2項で規定する道路で、幅員4m未満の道路

【空家率】

空家率は、中部が2.14%で最も高く、次いで、矢切が1.61%、北部が1.47%となっており、市の中心部から南側にかけて、江戸川沿いの地区が高くなっています。

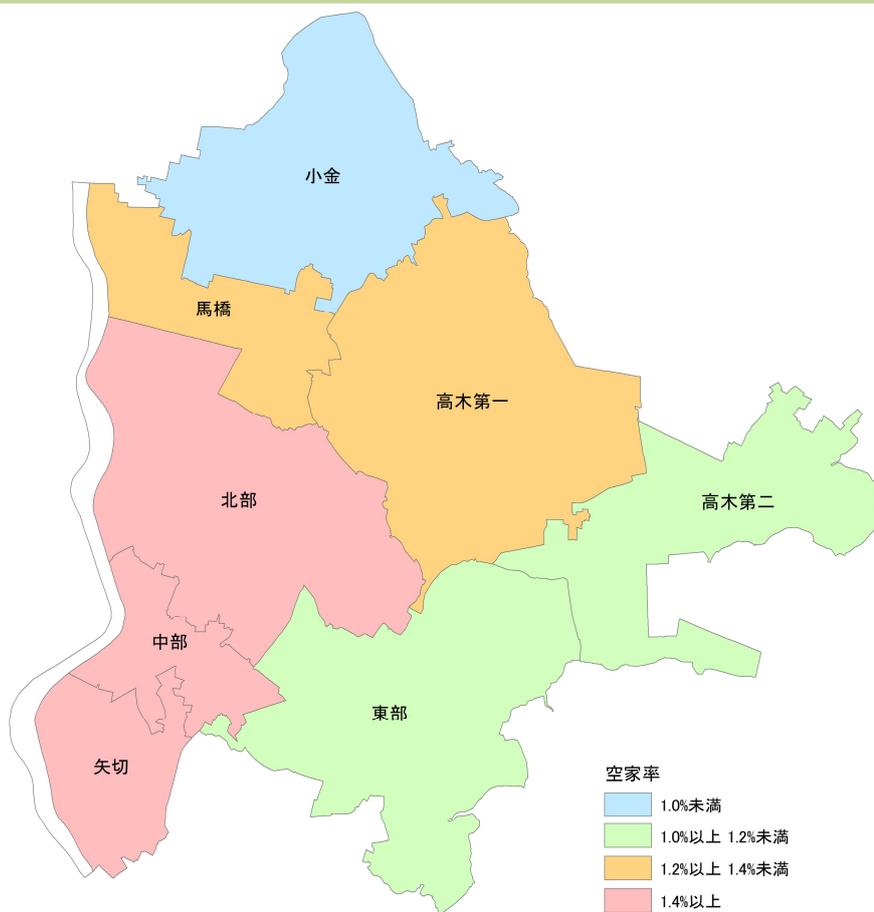
【高齢化率と空家率】

高齢化率は、高木第一が30.2%で最も高く、次いで矢切が27.3%、高木第二が26.7%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。

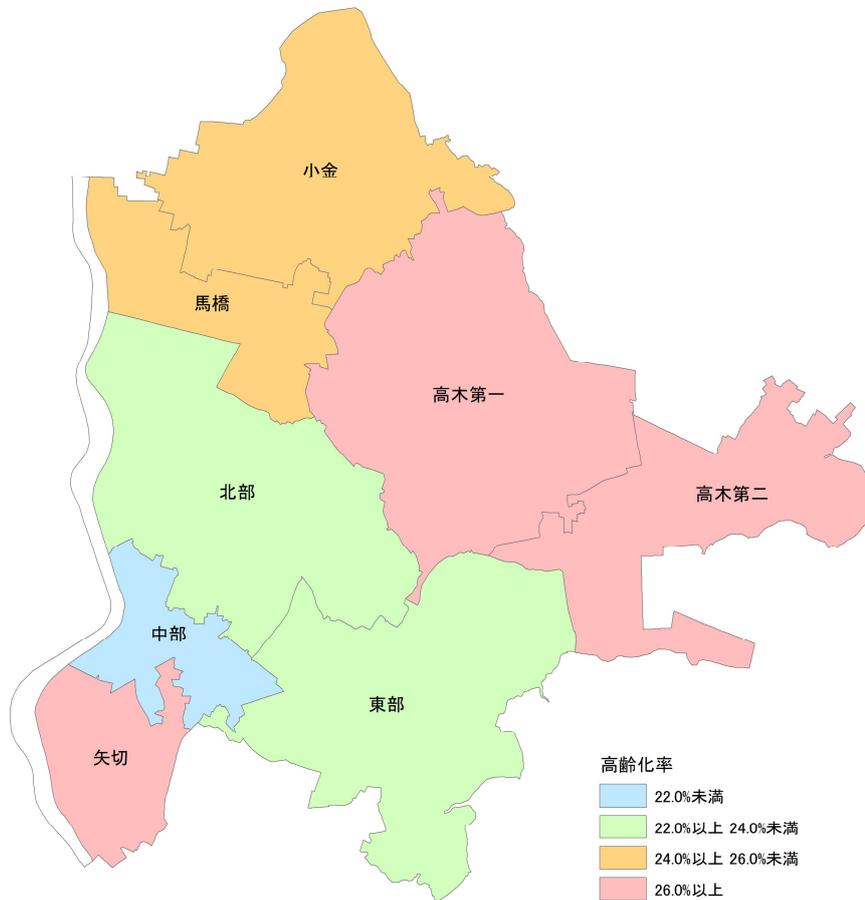
この3地区の空家率は、矢切が1.61%と比較的高い空家率となっていますが、高木第一は1.27%、高木第二が1.11%となっており、比較的低い空家率となっています。

また、空家率が2.14%の中部、空家率が1.16%の東部は、ともに高齢化率は他の地区よりも低い傾向となっています。

よって、平成27年時点の調査結果と同様に、今回の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でした。高齡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



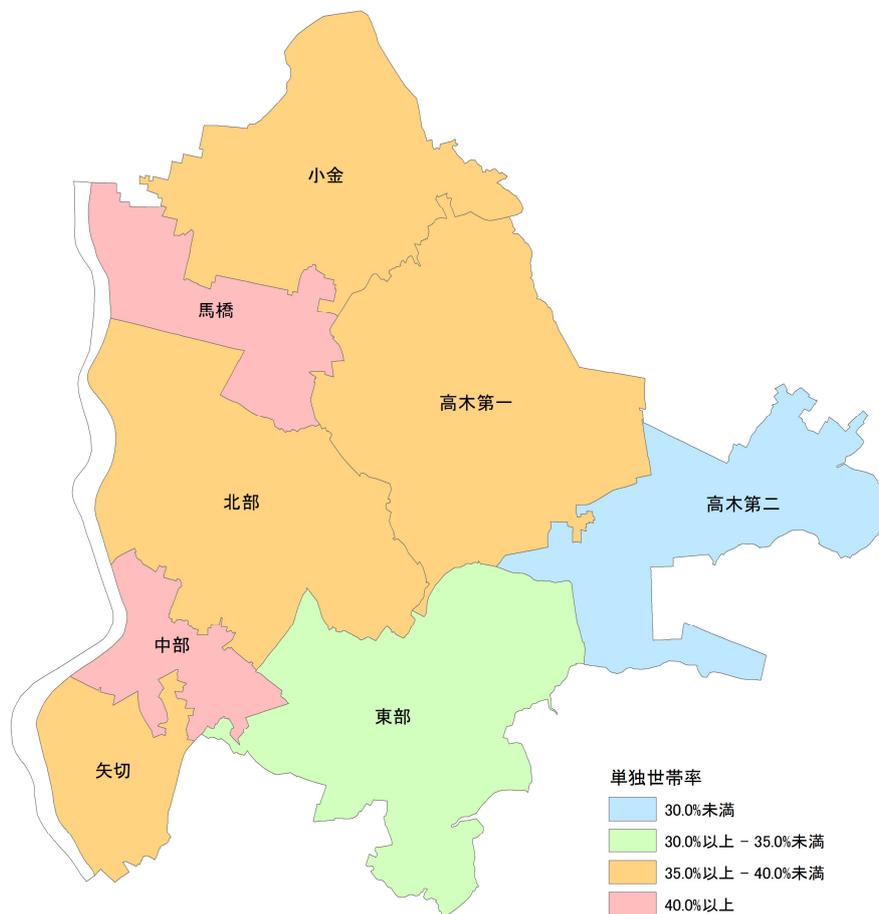
■地区別の高齢化率

第2章 空家等の現状

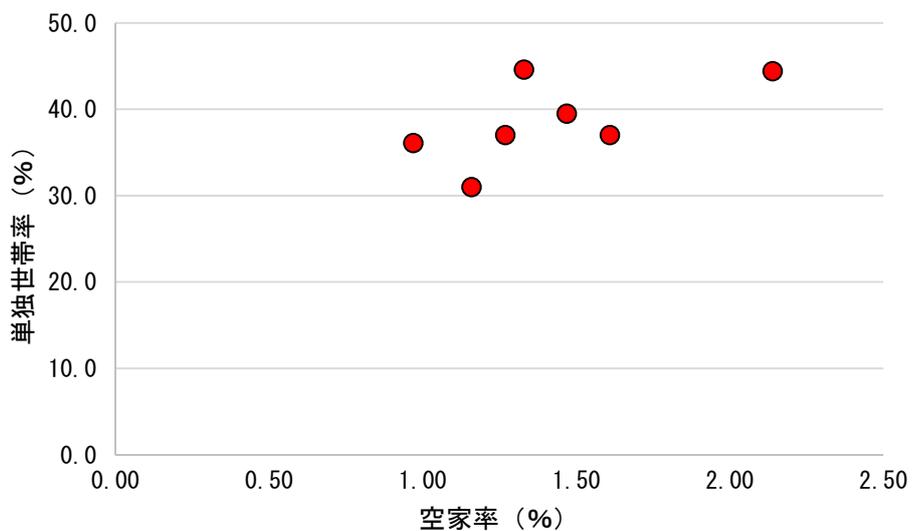
【単独世帯率】

単独世帯率は、馬橋が44.6%で最も多く、次いで中部が39.4%、北部が39.5%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



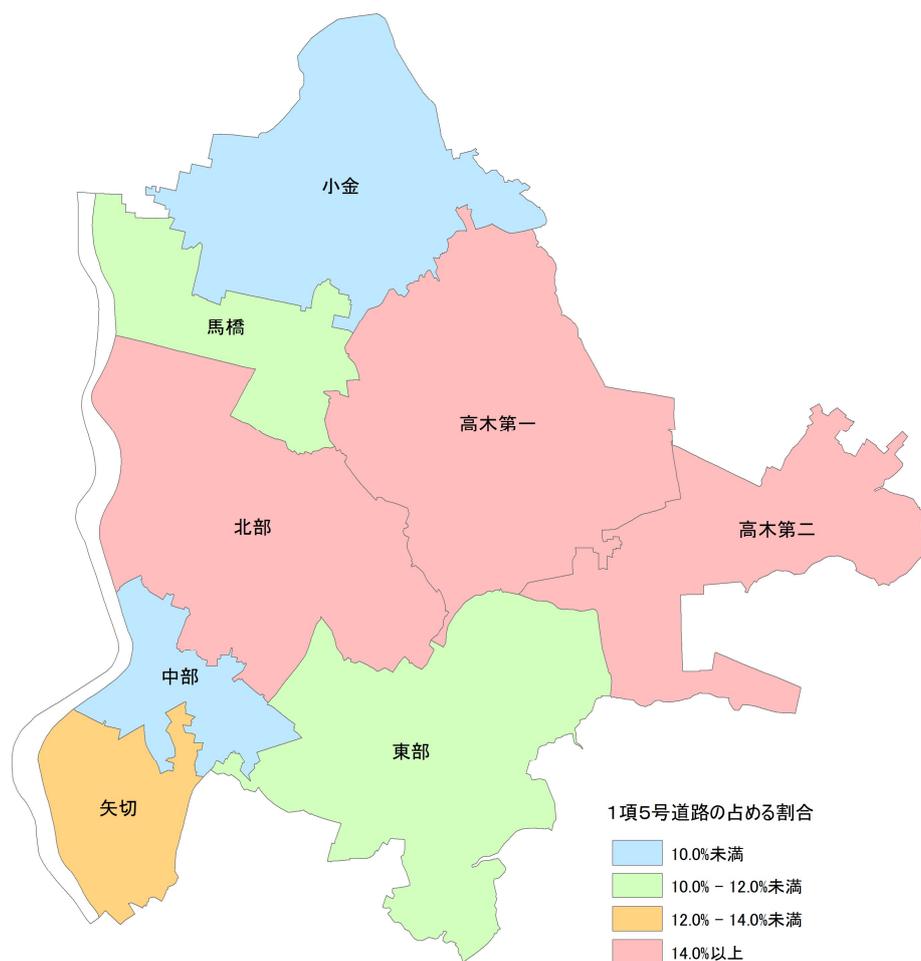
■単独世帯率と空家の関係

【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、北部が16.4%と最も高く、次いで高木第二が15.7%、高木第二が14.6%となっています。

これらの地区の空家率は、高木第一と高木第二が1.27%、1.11%と比較的低くなっているが、北部は1.47%と高くなっています。

このように、同地域では1項5号道路の割合が高い傾向がみられ、平成27年時点の調査結果と同様に空家率の高い要因の一つと考えられるため、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。

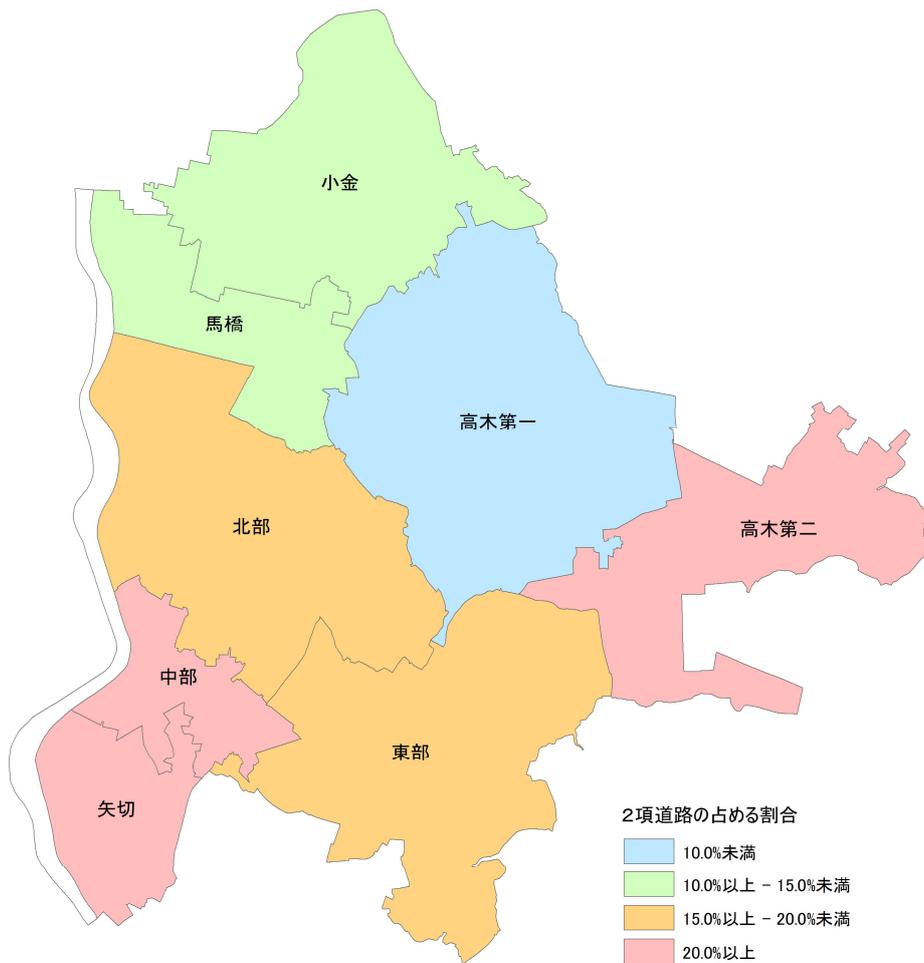


■地区別の1項5号道路の占める割合

【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、中部が33.3%で最も高く、次いで矢切が32.4%、高木第二が20.4%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ます、空家が放置される可能性が高いと思われませんが、平成27年時点の調査結果と同様に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。

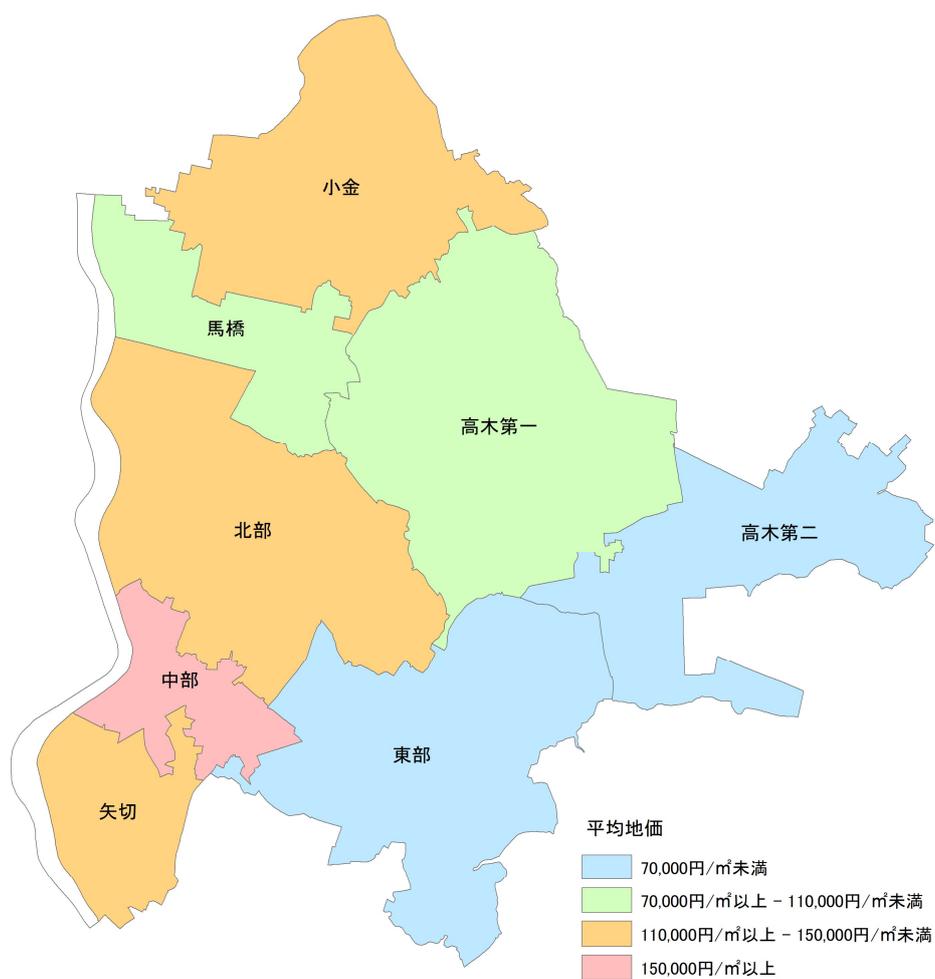


■地区別の2項道路の占める割合

【平均地価】

平均地価は、中部が 199,647 円/m²で最も高く、次いで小金が 119,044 円/m²、北部が 112,170 円/m²となっています。

これらの地区の空家率は、中部が 2.14%、小金が 0.97%、北部が 1.47%となっており、全ての地区ではありませんが、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。

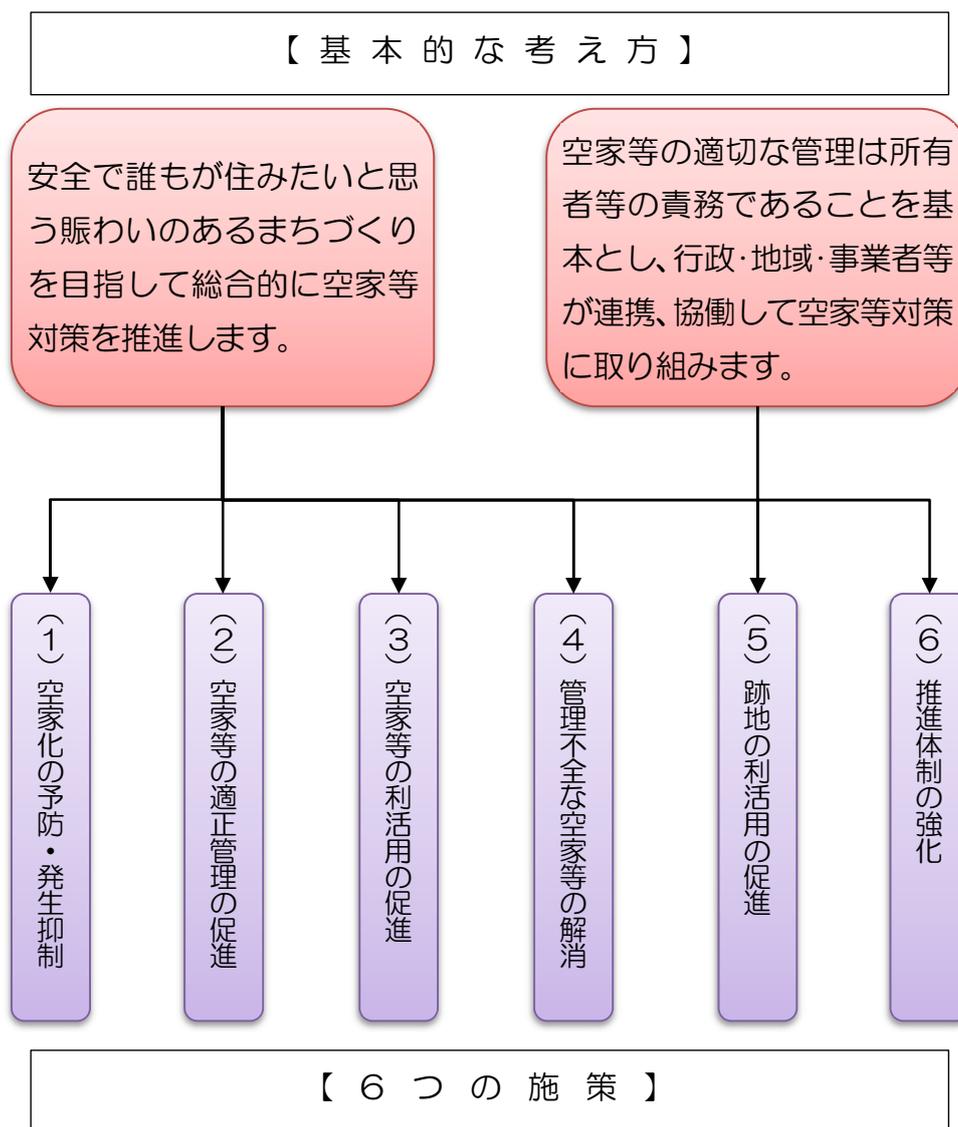


第3章 前計画での取組及び今後の方向性

1. 前計画の施策内容

前計画では、「安全で誰もが住みたいと思う賑わいのあるまちづくり」と「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む」ことを基本的な考えとし、以下に示す6つの施策を柱として、空家等の総合的かつ計画的な対策を推進してきました。

次頁より、6つの施策ごとに前計画を策定してからこれまでの間で、本市が空家等の対策で取り組んできた活動実績を示します。



■前計画における基本的な考え方と6つの施策

1-1. 空家化の予防・発生抑制

1-1-(1) マイホーム借り上げ制度の活用促進

空家化の予防・発生抑制の施策の1つとして、「良質で安全な住まいづくりによる空家化の予防・発生抑制」を目指し、マイホーム借り上げ制度の活用促進を図りました。

その結果、令和2年3月時点で市内の登録状況は79件であり、そのうち、「情報会員の登録」のみしているが24件、その後のカウンセリングを経て、「賃貸査定を依頼している」が23件となりました。

その後、制度の利用申請書を提出し、建物診断を実施した後に入居者を募集したところ、9件の契約が成立しました。

1-1-(2) 税制面による空家対策

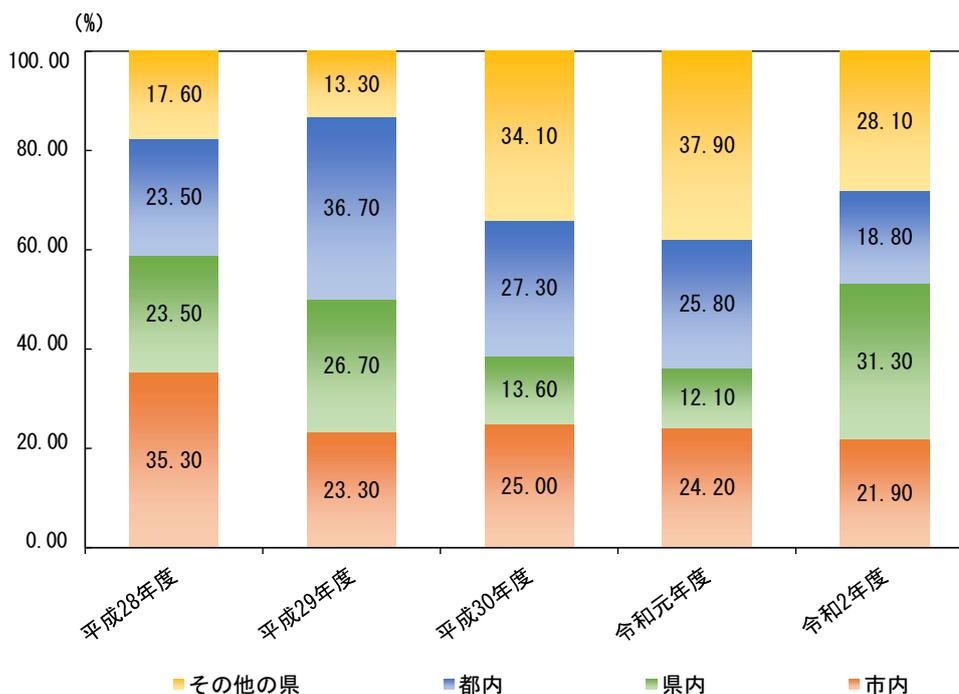
平成28年度税制改正において「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」が創設されました。相続によって生じた空き家の売却で一定の基準を満たす場合は譲渡所得から3,000万円が控除されます。

制度開始後、平成28年度では17件であった制度利用の受付件数は年々伸び続け、令和元年には66件の受付件数となり、令和2年度までの合計受付件数は189件になりました。

また、制度を利用する方は、市内在住から、千葉県内、都内、その他の県と幅広く受付実績があるなかで、平成30年度と令和元年では、市内よりも他県からの制度利用者が多くを占める結果となりました。

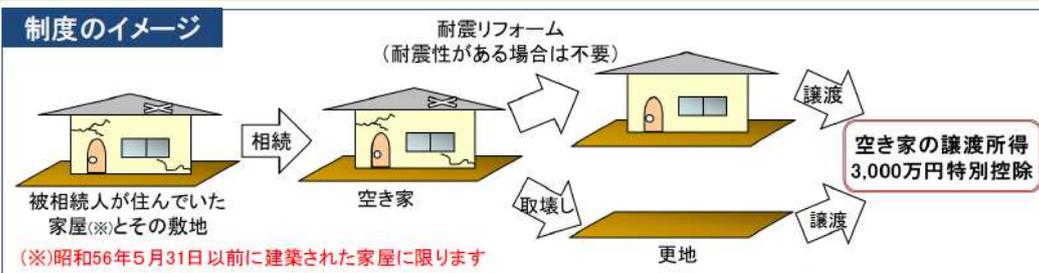
■被相続人居住用家屋等確認申請の受付件数

年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
受付件数	17件	30件	44件	66件	32件	189件



■被相続人居住用家屋等確認申請者の在住別割合

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。



令和元年度税制改正のポイント

これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住していた場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。 ※要件の詳細は2ページ以降参照

出典：国土交通省 空き家の発生を抑制するための特例措置

■空き家の発生を抑制するための特例措置の概要

1-2. 空家等の適正管理の促進

1-2-(1) セミナーや講演会、相談会による意識啓発

空家の所有者等への空家対策の意識啓発や情報発信として、「空家等の現状」「マイホーム借り上げ制度」「終活」に関するセミナーや講演会、個人相談会を各年度で開催しました。

そのほか、町会・自治会等からの要請を受けて、パートナー講座（空き家問題の現状と対策）を開催しました。

■講演会、説明会及び個別相談会実施状況

年度	内容	申込受付数	場所
平成28年度	講演会 空き家の現状と課題 (協働事業：空き家管理ネットワーク) 説明会 マイホーム借上げ制度について	82名	松戸市常盤平市民センター 本館：ホール
	空き家活用のための講演会及び個別相談会 (協働事業：空き家管理ネットワーク)	47名 相談会18組	松戸市会館 301会議室（会議棟3階）
平成29年度	マイホーム借上げ制度について	54名	
	空き家に関する講演会及び個別説明会	33名	
	空き家に関する無料個別相談会	不動産相談 9組 相続等相談 5組 参加人数 16名	松戸市会館 301会議室（会議棟3階） ※出席者数と個別相談の件数は、両方相談する方がいるためとなります。
平成30年度	マイホーム借上げ制度について	31名	松戸市小金原市民センター 本館：ホール
	空き家に関する講演会及び個別相談会	講演会 24名 相談会 7組	松戸市小金市民センター ホール
	空き家に関する個別相談会	不動産相談 5組 相続等相談 4組 参加人数 9名	松戸市馬橋東市民センター ホール
令和元年度	マイホーム借上げ制度について	24名	女性センター ゆうまつど ホール
	住まいの終活に関する講演会	57名	松戸市民会館 301会議室

■パートナー講座実施状況

年度	内容	申込受付数	場所
平成30年度	空き家問題の 現状と対策について	31	松戸市民会館101会議室
令和元年度		30	小金原団地分譲住宅自治会コミュニティハウス
令和元年度		50	総合福祉会館 2階会議室
令和元年度		20	大谷口集会所
令和元年度		20	大橋集会所

第3章 前計画での取組及び今後の方向性

1-2-(2) 市広報やホームページ等による情報発信

市広報を活用し、マイホーム借り上げ制度相談会など、空家等に関する情報を空家の所有者等へ発信しました。また、空家の所有者等にリーフレットの配布を実施し、啓発活動を実施しました。

そのほか、市のホームページでは、空家等に関する条例、空家等の利活用、維持管理、相続、マイホーム借り上げ制度に関する情報発信を実施しました。

★松戸市と協定を結んでいます!!是非ご利用ください!!

団体名	連絡先	相談対応内容
一般社団法人 千葉県不動産取引業協会 松戸支部	住宅政策課 空家活用推進室 047-366-7366 広報広聴課 不動産相談(予約制) 047-366-1162	不動産に関する 相談全般
千葉司法書士会	住宅政策課 空家活用推進室 047-366-7366	空き家の相続、登記に 関すること
公益社団法人 松戸市シルバー人材センター	直接お問い合わせください。 047-330-5005	植木の剪定、庭の除草 などの軽作業

★各種相談窓口 各種関係団体が空き家に関する相談に応じます。

関係団体名	相談窓口名	受付曜日・時間	連絡先	相談対応内容
一般社団法人 千葉県不動産取引業協会	不動産無料 相談所	毎週火曜金曜 10時～15時	043-241-6697	不動産に関する相談全般
公益社団法人 全日本不動産協会 千葉県本部(予約制)	不動産無料 相談所	毎月2回(第2月曜日及び 月末の月曜日、年末は要 相談) 午前10時～12時 午後1時～4時	043-202-7511	不動産の取引に関する相談
公益社団法人 千葉県建築士 事務所協会	建築相談 無料相談所	土日祝日を除く 9時～17時	043-224-1640	建築に関する相談全般 (申込み受付は、メール での問い合わせのみまたは ファックス:043-225-2066)
千葉司法書士会	無料法律 相談	毎週水・木・土曜・日曜日 13時～15時 ※土曜日は要相談 別途要約については、 ホームページの最新 情報を参照してください。	電話予約 0120-974-438 (県内からのみ つながります) 0 お問い合わせ 043-246-2666	空き家の相続、登記に 関すること
千葉県弁護士会	法律相談 センター (30分2000円 予約制)	曜日・時間ともに 各相談センターに ご確認ください。 ホームページから 予約センター予約も 可能です。	043-227-4954(千原) 043-433-2634(船橋) 043-366-6611(松戸) その他相談センターは ホームページの最新 情報をご覧ください。	空き家に関する相続・共有物分割、 築地空き家からの被害など 法律相談全般に関する こと
千葉県土地家屋 調査士会	無料相談会 (予約制)	毎月第3水曜日・13時～ ※開催日については、 ホームページで最新情報 を掲載いたします。	043-204-2312	空き家の売却に関する登記 (建物滅失登記等)や敷地の 境界確認等に関する こと
千葉地方法務局	不動産登記 申請に関する 相談 (予約制)	平日:午前9時～午後4時30分 (取扱曜日・時間の異なる 窓口所がありますので、 予約の際にご確認ください。)	本局 043-302-1312 松戸支局 043-3634278	相続登記などの不動産登記の 申請に関する こと
一般社団法人 移住・住みかえ 支援機構	花見日曜日 9時～17時	03-5211-0757		マイホーム借上げ制度の 資料請求などに関する こと

お問い合わせ 松戸市役所 街づくり部 住宅政策課 空家活用推進室
千葉県松戸市板本387番地の5 新館8階 電話番号:047-366-7366

あなたの空き家大丈夫??

住イキ! ポロポロ

空き家を上手に
管理・活用
しましょう。

★所有者の責務★
所有者は、
周辺の生活環境に悪影響を
及ぼさないように適切な管理に
努めなければなりません。

松戸市

あなたの空き家は大丈夫?
近隣に迷惑をかけて
ないですか?

① 繁茂による、隣地への迷惑

② 空き業・不法侵入の恐れ

③ 天候による倒壊、飛散等の恐れ

④ 不法投棄の恐れ

⑤ 近隣への臭気

⑥ 放火・不審火の恐れ

⑦ 害虫・害獣の住み家

そのまま放置すると・・・

■空家等対策の推進に関する特別措置法の主な流れ



※ 勧告を受けた空家等の敷地は、住宅用地に対する特例から除外され、固定資産税及び都市計画税が上がります。

空き家のチェックをしてみよう!
当てはまる場合は注意しましょう!!

<input type="checkbox"/> 屋根の異状 (屋根の変形・屋根材のずれ・剥落)	<input type="checkbox"/> アンテナ (転倒・落下)
<input type="checkbox"/> ひさし、軒の裏、雨どい (腐朽・崩落・ずれ・割れ)	<input type="checkbox"/> バルコニー (腐朽・破損・脱落・傾斜・たわみ)
<input type="checkbox"/> 外壁材の異状 (穴・剥離腐朽・浮き・下地露出・サビ)	<input type="checkbox"/> 柱、はり、筋かい (腐朽・亀裂・ずれ・変形・破損)
<input type="checkbox"/> 塀 (ヒビ・破損・傾斜・腐朽)	<input type="checkbox"/> 窓、雨戸、門扉、玄関 (破損・未施錠・不法侵入の恐れ)
<input type="checkbox"/> 擁壁 (ヒビ・破損・傾斜、 水のみみ出し・水浸穴の穴つまり)	<input type="checkbox"/> ゴミの放置、不法投棄 (臭気の原因)
<input type="checkbox"/> 基礎、土台 (ヒビ・割れ・破損・ずれ)	<input type="checkbox"/> 蜂、蚊、ハチ、動物、害獣等 (臭気・住みつき・発生・ふん尿被害)
<input type="checkbox"/> 浄化槽、排水等、放置 (破損・臭気の原因)	<input type="checkbox"/> 立木、雑草、つた (落枝・歩道、道路、隣地越境・傾斜、防犯灯の障害)

なし 引き続き適正に管理しましょう。 あり 少しの放置が、家の傷みを早めます。

そうなる前に 自分でできること・・・

- 定期的に、窓や収納の換気を行きましょう。
 - 建物を傷めないために、こまめに行いましょう。
- ポットの整理
- 敷地内外の枯葉やゴミの清掃
- 庭木の剪定、草取り、隣家への越境には注意!
- 近隣住民(町会、自治会)と連絡が取りあえるようにしましょう。
 - 遠方に空き家がある場合、事故や事件の緊急時にすぐに状況が把握できます。

空家を放置することで、犯罪の誘発や事故の発生のリスクを高める可能性があります。
空家も大切な資産です。所有者は定期的に点検・管理をしましょう!

■松戸市 空家に関するリーフレット

1-2-(3) 空家の相談窓口の拡充、関係団体等との連携

本市は、前計画策定前（平成27年7月）に、管理不全な空家対策として「公益社団法人松戸市シルバー人材センター」と協定を締結し、空家所有者等からの管理相談受付体制を構築しました。

そのほか、平成28年5月には、空家の適正管理、有効活用、解消を目的として、「一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会松戸支部」と協定を締結し、空家の所有者からの有効活用等に関する相談受付体制を構築しました。その中で、「空き家活用相談員の現地派遣」を実施しております。

また、平成28年8月には、法律面における空家対策として、「千葉司法書士会」と協定を締結し、空家の所有者等からの相続問題などの法律に関する相談受付体制を構築しました。

空き家活用相談員の現地派遣始めます



松戸市では、（一社）千葉県宅地建物取引業協会松戸支部と連携を図り、空き家の有効活用等に関する相談業務の一環として相談員の現地派遣が可能となる「松戸市空き家の有効活用等に関する相談業務協定」を平成28年5月10日に締結しました。お持ちの空き家を今後どうしたらよいかお困りの方はぜひ一度ご利用ください。

■主な業務

（1）相談員の現地派遣

市に提供された相談内容をもとに相談員を現地派遣し、簡易的な目視調査及び聞き取り調査を行い、以下の情報提供を行います。

- （ア）空き家又は空き地の状態から活用方法等の提案
- （イ）賃貸・売買・適正管理等の取引動向
- （ウ）リフォーム・増改築・解体等の取引動向
- （エ）専門業種の紹介
- （オ）その他相談内容に関する事項

（2）相談料金は無料です。

（詳細な調査等を希望する場合には、別途契約等が必要です）

（3）相談員について松戸市と協定を結んだ（一社）千葉県宅地建物取引業協会松戸支部の役員が相談員として現地に伺います。なお、相談には営業行為を禁止しています。

■申込方法 「空き家の有効活用等に関する相談申込及び情報提供同意書」にご記入の上、松戸市住宅政策課空家活用推進室（8階）へ直接持参
 郵送 〒271-8588 千葉県松戸市根本387-5 住宅政策課 空家活用推進室宛
 FAX 047-366-2073
 いずれかの方法で申し込んでください。

※なるべく多くの資料を用意されることでより具体的な相談に応じられます。下記書類があるかご確認ください。

○住宅の設計図・登記事項証明書・建築確認済証、検査済証・工事契約書（新築時、改修時記録）など

お問い合わせ 住宅政策課 空家活用推進室 TEL 047-366-7366

■空き家活用相談員の現地派遣

第3章 前計画での取組及び今後の方向性

1-2-(4) 関係団体への相談状況について

「(一社)千葉県宅地建物取引業協会松戸支部」での空き家の有効活用等に関する相談の申し込み状況は、協定を結んだ翌年の平成28年度では27件、平成29年度と平成30年では50件、令和元年度では36件、令和2年度では15件となり、合計178件の現地派遣の申し込みがありました。

申し込みのあった178件の空家等の今後の活用希望形態は、各年度共通で「売却」の割合が高くなりました。

また、「賃貸」は、平成28年度で22.2%、平成29年度で18.0%、令和元年度で13.9%と、1割～2割の回答が得られたのに対し、平成30年度では4.0%と低い結果となりました。

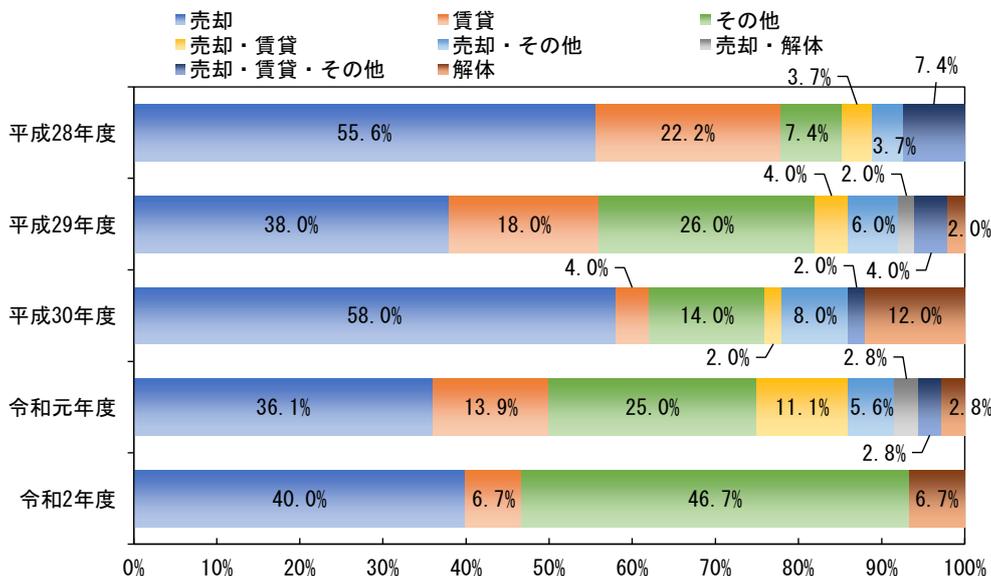
一方、「解体」は、平成30年度が12.0%と1割程度の回答が得られたのに対し、平成29年度と令和元年度では2.0%と2.8%と低い結果となり、平成28年度では0%となりました。

「千葉司法書士会」での受付件数は、協定を結んだ翌年の平成29年度は3件、平成30年度と令和元年度は1件ずつとなり、合計5件でした。相談の内容は、各年度ともに「相続関係」に関する内容でした。

■ 現地派遣申込み受付状況

(件)

月	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	計
4月	0	2	6	2	0	10
5月	0	3	3	2	1	9
6月	2	7	4	4	0	17
7月	1	4	7	1	1	14
8月	3	7	2	2	5	19
9月	5	5	3	5	2	20
10月	3	4	10	4	1	22
11月	1	7	3	4	2	17
12月	1	3	4	3	0	11
1月	2	2	4	3	0	11
2月	2	3	3	2	3	13
3月	7	3	1	4	0	15
合計	27	50	50	36	15	178



■ 空家の今後の希望する形態

前頁で相談のあった178件のうち、空家の問題が解消されたのは、105件（58.99%）でした。

相談の内容は、各年度ともに「売却」「賃貸」によるものが多いほか、平成30年度では「解体」の相談も増えています。

このことから、不動産に係わる相談件数は増えることが予想されるため、今後も「(一社)千葉県宅地建物取引業協会松戸支部」などとの連携を強化していくことが求められます。

■相談受付件数と解消件数

(件)

項目	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	計
相談受付件数	27	50	50	36	15	178
解消件数	19	30	33	20	3	105
解消件数率	70.37%	60.00%	66.00%	55.56%	20.00%	58.99%

1-3. 空家等の利活用の促進

1-3-(1) 空家等の利活用促進に関する情報発信

空家等の利活用促進に関する情報発信として、「本市の空家の状況」「マイホーム借り上げ制度」「終活」に関するセミナーや講演会、個人相談会を各年度で実施しました。

また、開催したセミナーの中には、特定非営利活動法人と協働で実施した「空き家利活用等相談事業」について情報発信したセミナーもあります。

「空き家利活用等相談事業」は、平成28年度に本格的に始動し、セミナーは年度内で2回実施することができ、参加者は合計で112名（第1回70名、第2回42名）となりました。

そして、協働事業によるセミナーを開催したことにより、合計24件（第1回5件、第2回19件）の相談受付がありました。

24件の相談に対し、空家等の利活用について個別に提案したところ、1件が解体されることとなり、提案が実現しました。

セミナーや講演会、個人相談会以外にも、平成29年度と平成30年度にまつど地域活躍塾（市主催事業）で空家等に関する講義やワークショップを開催しました。

空家等に関する講義では、空家等の現状、市で実施している空家等対策に関する講義のほか、市内の空家等の活用事例を紹介しました。

ワークショップでは、参加者に予め設定された複数の空家等から1つを選定していただき、その空家等の利活用について収支やランニングコスト等を考慮して活動プランを発表していただきました。

講義

ワークショップの説明を行なった後、松戸市住宅政策課空家活用推進室職員から、松戸市の空き家等の対策と松戸市内の現状について講義いただきました。

ワークショップ

① 予め設定された4つの空き家のなかから、自分が活用したいと思う空き家を決め、同じ物件を選んだ塾生6〜7名でグループを作成。

② 各グループで選択した物件を活用した活動プラン作成。

③ 活動プランを基に収支やランニングコスト等を考慮し、現実的に活動を行う方法を検討。

④ 最終的な活動プランを発表し共有。

アイデア抜粋

- ◆ シェアハウス（格安で学生支援、地域の方との交流）
- ◆ 寺子屋（子どもと高齢者の交流）

「急増する空き家を活用した地域のつながりづくり」

空き家の現状や、そもそも空き家とはどういう建物のことなのかについてや、松戸市で行っている対策について、住宅政策課職員から説明し、併せて、松戸市内の空き家の活用事例について紹介しました。

住宅政策課職員

3つの空き家の例のなかから、自分が活用できると思う空き家を1軒選び、同じ空き家を選択した人達とグループを組み、事業計画を考えました。資金面も含めてプランを検討することで、これまで大まかに考えていたプランを実践に移すために必要な様々な観点を体感していただきました。

最後に、各班5分程で発表を行いました。

発表

アイデア抜粋

- ◆ 子どもの学習支援のための寺子屋
- ◆ 不用品を回収して、利用したい人へ繋ぐ、リサイクルの場
- ◆ 若者支援のための居住スペース
- ◆ 民泊

■まつど地域活躍塾（左：第1期、右：第2期）

1-3-(2) 市広報やホームページ等による情報発信

空家等の所有者や事業者に向けて、空家等の多様な活用を進めるために、「松戸市空家活用モデル事業（事業期間 H29～R1）」を実施しました。

本モデル事業では、「リノベーション型」と「DIY型」の2つのモデルを対象としており、補助の対象者は空家の所有者、空家の利用者又は空家の所有者から借り受けて利用する者(サブリース)としました。

「リノベーション型」では上限100万円(補助対象経費の2分の1)、「DIY型」では上限50万円(補助対象経費の2分の1)を補助額として設定しました。

1-3-(3) 地域の活動拠点等としての活用検討

事業に対する問合せは多数あったものの、実際に応募があり、認定されたのは1件だけであったので、利活用にあたっての市の取組み方に検討が必要です。

1-4. 管理不全な空家等の解消

1-4-(1) 管理不全な状態の空家等の所有者等への助言・指導

本市では、平成28年度から、住民からの相談等で知り得た情報をもとに、問題となる空家等について立ち入り調査を行い、特定空家等として認定し指導してきました。

指導した内容は、雑草や立木の繁茂から、空家等の損傷による周囲への影響など様々ですが、23件の特定空家等のうち、15件は解消しており、8件は指導中となっています。

そのほか、本調査の結果、前回調査の空家(1,616件)は、前計画の空家対策により、空家の建替えや解体工事が促されたことも考えられ、787件(-51.3%)となり大幅な減少となりました。

総数としては、減少傾向にあるものの、特定空家候補は、増加傾向となっていることから、今後もそれらの空家の状況を詳細に把握していき、所有者に対する助言・指導等を検討し、管理不全な空家等の解消を図っていきます。

■市内の特定空家等に指定した物件（年度別）

年度	項目	件数
平成28年度	解消	6件
	指導中	3件
平成29年度	解消	5件
	指導中	2件
平成30年度	解消	2件
	指導中	3件
令和元年度	指導中	2件
合計		23件

特定空家 解消件数	解消	15件
	指導中	8件

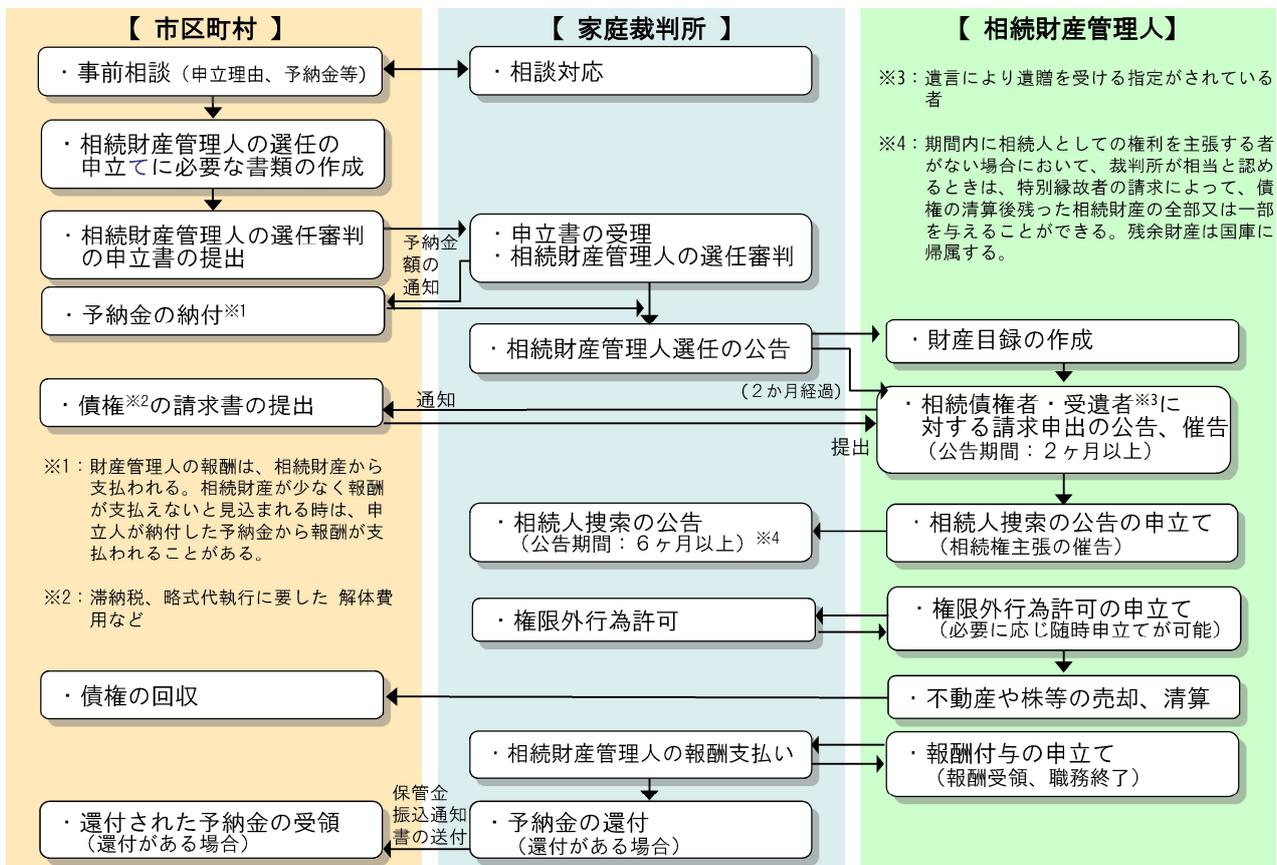
第3章 前計画での取組及び今後の方向性

1-4-(2) 相続・不在者財産管理人制度の活用

本市では、実態調査や市民からの情報提供により把握できた空家等のうち、所有者（相続人）が不在の空家について、「相続財産管理人制度」を活用し、令和2年度までに合計10件の申立てを行い、空家の解消に努めました。

■相続財産管理人（不在者財産管理人）申立件数

年度	相続財産管理人 (不在者財産管理人) 申立件数
平成28年	2件
平成29年	2件
平成30年	2件
令和元年	2件
令和2年	2件
合計	10件



出典：国土交通省 空き家対策における財産管理制度活用の事例集

■相続財産管理人（不在者財産管理人）フロー図

1-5. 跡地の利活用の促進

1-5-(1) 跡地利活用に関するセミナーや講演会、相談会による意識啓発

跡地に関するセミナーや講演会は、「(3) 空家等の利活用の促進」のなかで、空家だけでなく、跡地に関する利活用についても情報発信を行いました。

1-6. 推進体制の強化

1-6-(1) 庁内関係部局との連携

前計画では、市として空家等対策を行っていくうえで、防災、衛生、景観等に関わる問題があることから、庁内の関係部局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としてきました。

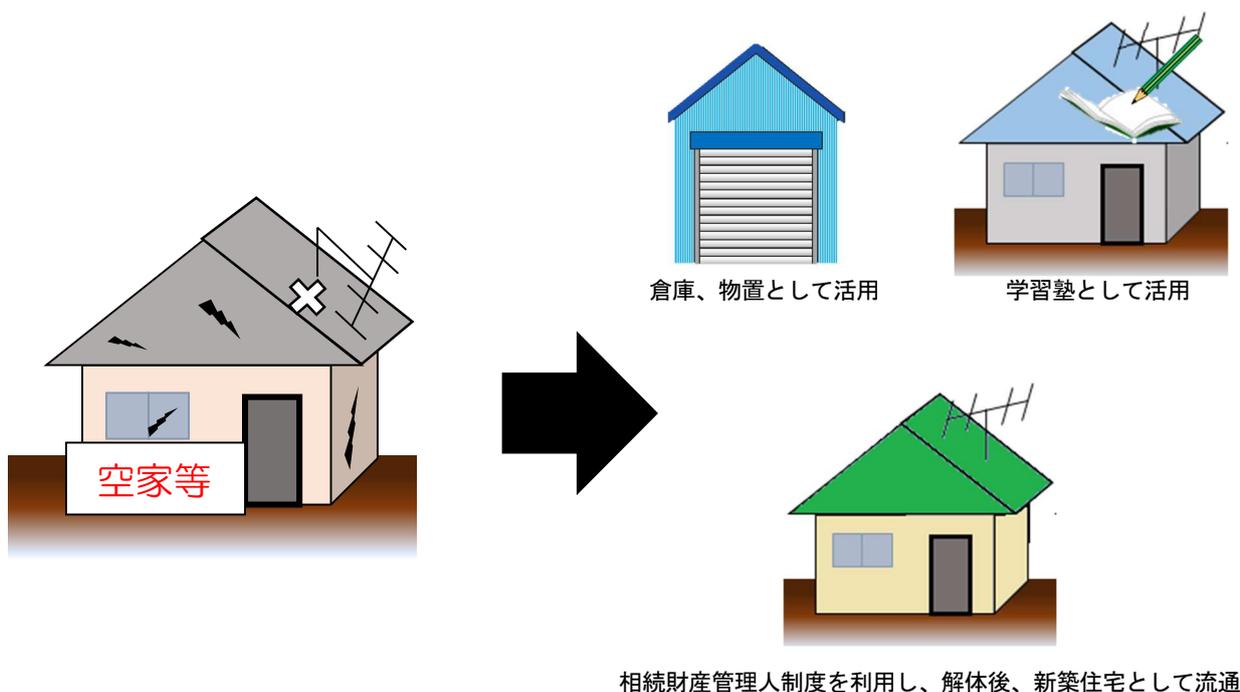
そのため、平成27年度に設置した、「松戸市空家活用等推進連絡会議」により庁内連携の強化を図っています。

松戸市空家活用等推進連絡会議は、庁内の関係部局（現時点で12部局）を構成員とし、本市の空家状況や空家問題の解消、活用にあたっての課題等を議題として開催してきました。

本市の空家状況及び空家において生じている様々な問題や課題を相互に認識し連携を取ることで、空家問題の解消及び課題への対応策を検討するといった、本市の空家対策の向上に結び付けております。

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、庁内で横断的に活用してきました。

■松戸市の空家等活用事例



■松戸市空家活用等推進連絡会議の議事内容

松戸市空家活用等推進連絡会議		
No.	開催日	議 題
1	平成27年5月13日(水)	(1) 空き家の現状と対策について (2) 法の概要とガイドライン案について (3) 今後の予定
2	平成27年6月17日(水)	(1) 公益社団法人 松戸市シルバー人材センターとの協定(案)について (2) 空家実態調査項目とフロー (3) 空家対策等の検討について (実例) 特定空家と認められる事案、空家活用の希望申込事案
3	平成27年8月14日(金)	(1) 松戸市空家活用等推進連絡会議の構成委員の追加について (2) 所有者不明の空家の対応について (3) 松戸市空家協議会の運営について (検討内容と協議会の委員選出) (4) 松戸市空家条例改正の方向性について (5) その他
4	平成27年10月1日(木)	(1) 連絡会議構成員の追加及び松戸空家協議会の委員選考について(懸案事項) (2) 松戸市空家条例改正について(懸案事項) (3) 空家等に関するデータベースについて (4) 特定空家の具体的な事例と対応について(管理番号24-60 秋山地先)
5	平成27年11月26日(木)	(1) 松戸市空家協議会の委員選考について(懸案事項) 正副議長説明及び幹事長会議提出資料 公募委員選考基準、司法書士の協議会委員参加依頼 (2) 空家等対策の施策について (3) 耐震改修等の補助金交付要綱の改正依頼、相続財産管理人制度の活用 条例改正案について (4) その他
6	平成28年3月28日(月)	(1) 松戸市空家協議会の委員について (2) 松戸市空家実態調査について (3) 連絡会議における空家活用について (4) 松戸市空家協議会の運営 (5) その他
7	平成28年5月12日(木)	(1) 松戸市空家実態調査の報告について (2) 松戸市空家等対策協議会の方針について (3) その他
8	平成28年6月30日(木)	(1) 松戸市空家等対策計画の素案について (2) 松戸市特定空家等判断基準(案)について (3) 特定空家等の認定について (4) その他
9	平成28年10月3日(月)	(1) 松戸市空家等対策計画(案)について (2) 特定空家等の経過対応及び勧告について (3) 今後の特定空家等の該当について (4) その他
10	平成29年3月17日(金)	(1) 松戸市空家等対策計画(案)、パブコメ実施結果について (2) 特定空家等に対する勧告後の経過等について (3) 特定空家等の該当について (4) 平成29年スケジュール等について (5) その他
11	平成29年5月10日(水)	(1) 松戸市空家等活用モデル事業の概要について (2) 特定空家等に対する措置について (3) 特定空家等に相当する空家等について (4) その他
12	平成29年10月4日(水)	(1) 松戸市空家等活用モデル事業について (2) 特定空家等に対する措置について (3) 特定空家等に相当する空家等について (4) その他
13	平成30年3月22日(木)	(1) 松戸市空家活用モデル事業について (2) 特定空家等に対する措置等について (3) その他 平成29年度 空家対策の実績報告について、平成30年度 空家対策の予定事業等について
14	平成30年7月18日(水)	(1) 特定空家等に対する措置等について (2) その他 庁内連携による空家等の措置について、相続財産管理人制度の活用状況について 空家化の予防・発生抑制について
15	平成31年3月15日(金)	(1) 特定空家等に対する措置等について (2) その他 相続財産管理人制度の活用状況について、平成30年度 空家対策の実績報告について 平成31年度 空家対策の事業等について
16	令和元年10月8日(火)	(1) 特定空家等に対する措置等について (2) その他 平成30年住宅・土地統計調査の概要、庁内連携による空家化の予防・抑制について

1-6-(2) 松戸市空家等対策協議会

松戸市空家等対策協議会は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「松戸市空家等対策の推進に関する条例」に基づき、市長、市民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者のうちから委員13人以内で構成しており、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、特定空家等に対する措置について協議を行うことを目的として、平成28年度に設置しました。

上記協議事項をはじめ、本市の空家状況及び市の取組み状況の報告や空家等対策計画に基づく各施策の実施に関する事項等を議題とし、必要に応じ協議会の開催をしております。

協議会の各委員からは、空家の指導や解消に必要な、専門的な知識を活かした意見が出されており、これを施策に反映させることで、本市の空家対策の向上につながっております。

具体的な議題は、以下に示すとおりです。

■松戸市空家等対策協議会の議事内容

松戸市空家等対策協議会		
No.	開催日	議 題
1	平成28年5月23日(月)	(1) 空家等対策特別措置法の概要について (2) 松戸市空家実態調査の報告について (3) 松戸市空家等対策計画の方針について (4) その他
2	平成28年7月20日(水)	(1) 空家等対策計画(素案)について (2) 特定空家等の判断基準(案)について (3) 特定空家等の認定について (4) その他
3	平成28年10月5日(水)	(1) 松戸市空家等対策計画(案)について (2) 特定空家等の経過対及び勧告について (3) 今後の特定空家等について (4) その他
4	平成29年3月22日(水)	(1) 松戸市空家等対策計画(案) パブコメ実施結果について、松戸市空家等対策計画の策定について (2) 特定空家等に対する勧告後の経過等について (3) 特定空家等の該当について (4) 平成29年スケジュール等について (5) その他、日本不動産学会シンポジウムについて
5	平成29年5月17日(水)	(1) 松戸市空家等活用モデル事業の概要について (2) 特定空家等に対する措置について (3) 特定空家等に相当する空家等について
6	平成29年10月11日(水)	(1) 松戸市空家等活用モデル事業について (2) 特定空家等に対する措置について (3) 特定空家等に相当する空家等について (4) その他
7	平成30年3月28日(水)	(1) 松戸市空家活用モデル事業について (2) 特定空家等に対する措置等について (3) その他 平成29年度 空家対策の実績報告について、平成30年度 空家対策の予定事業等について
8	平成30年7月25日(水)	(1) 特定空家等に対する措置等について (2) その他 庁内連携による空家等の措置について、相続財産管理人制度の活用状況について 空家化の予防・発生抑制について
9	平成31年3月25日(月)	(1) 特定空家等に対する措置等について (2) その他 相続財産管理人制度の活用状況について、平成30年度 空家対策の実績報告について 平成31年度 空家対策の事業等について
10	令和元年5月16日(木)	(1) 松戸市空家等対策協議会の概要について (2) その他 特定空家等の概要について
11	令和元年10月16日(水)	(1) 特定空家等に対する措置等について (2) その他 平成30年住宅・土地統計調査の概要、庁内連携による空家化の予防・抑制について

2. アンケート調査

2-1. 平成27年所有者意向調査

平成27年の実態調査では、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、所有者へアンケートを送付しました。

平成27年の実態調査の結果、1,616件のうち、所有者が特定できた1,512件に対して発送したところ、回収件数は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

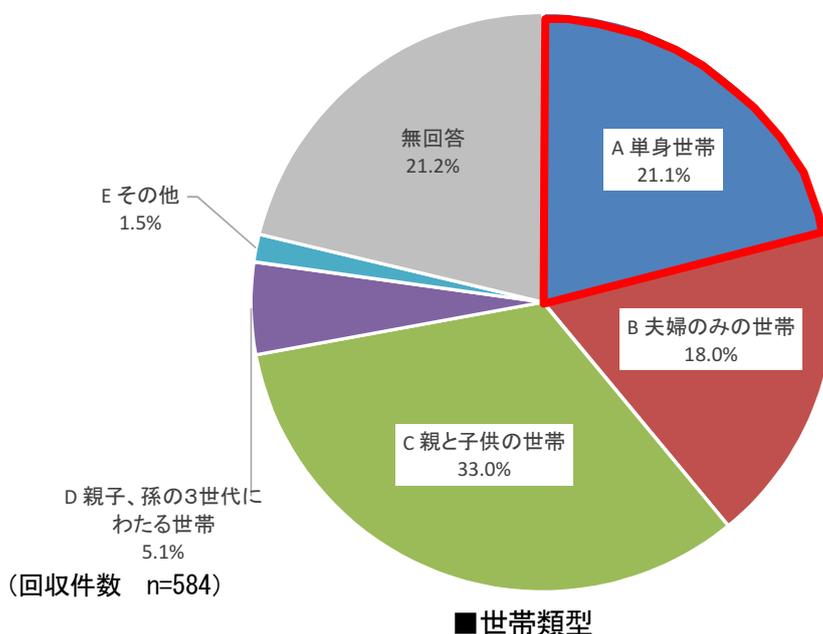
アンケート発送件数	1,512件
アンケート回収件数	584件
回収率	38.6%

2-1-(1) 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。

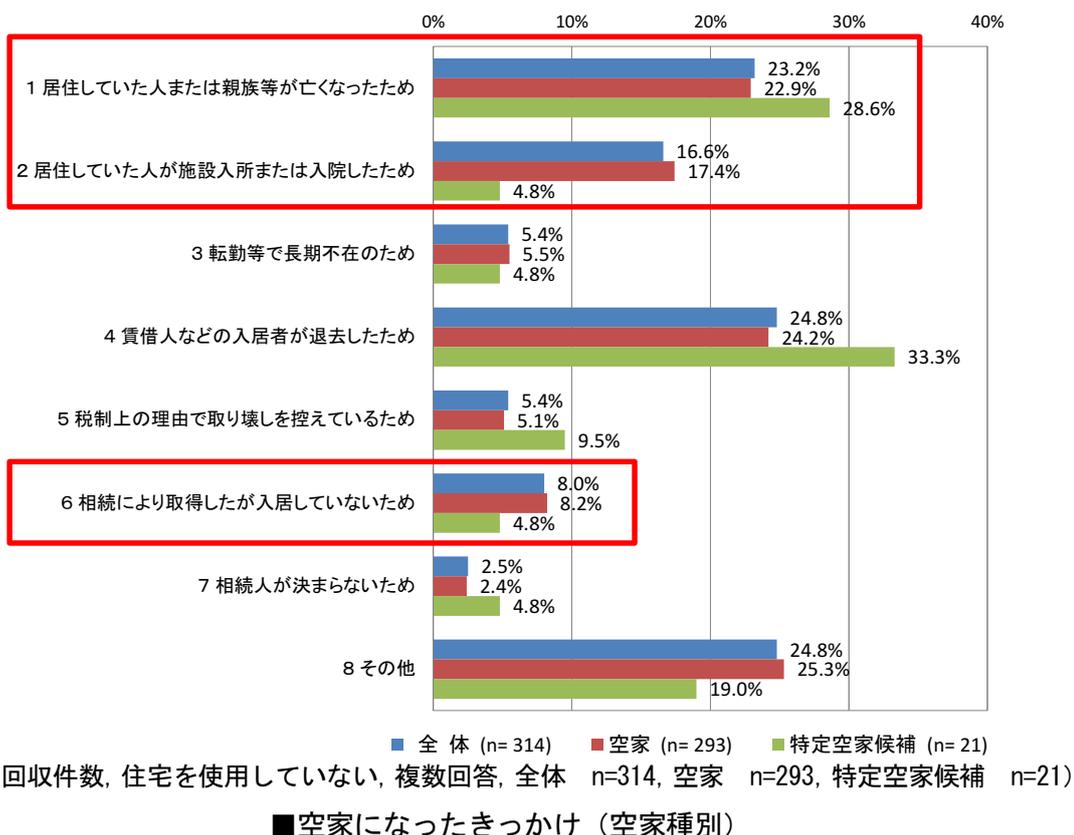
また、相続登記の放置など、所有者不存在の状態を引き起こす可能性があると言えます。



2-1-(2) 空家になったきっかけ

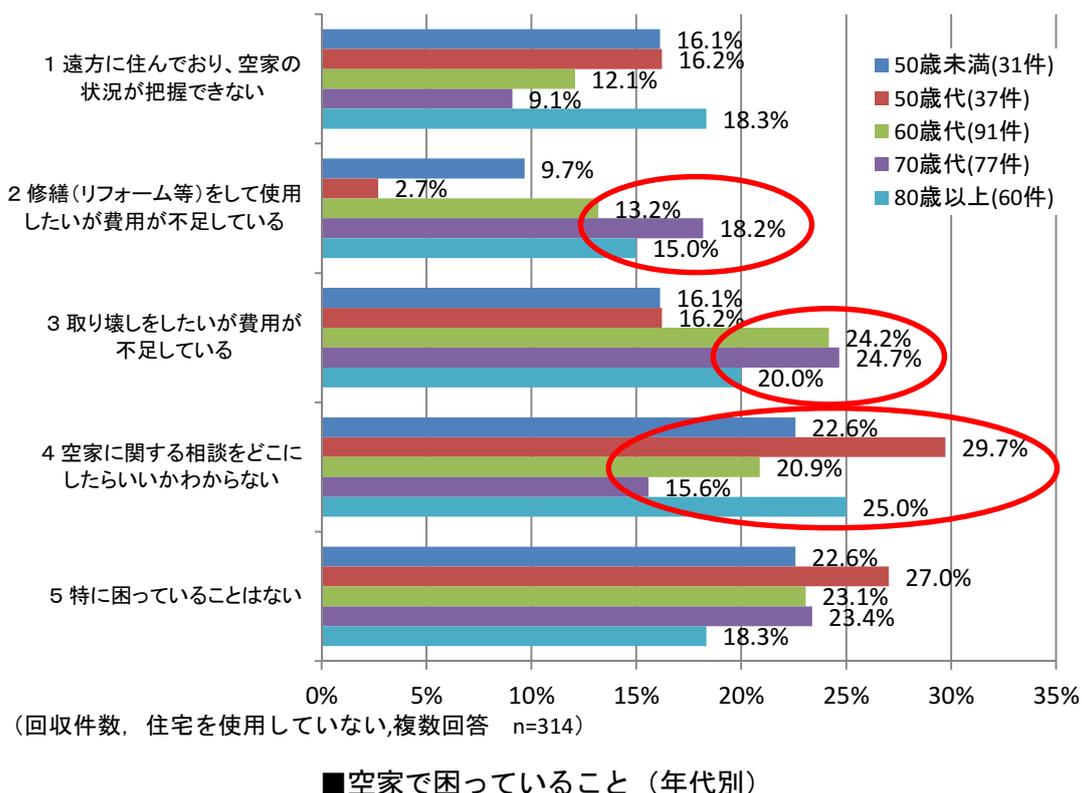
空家になったきっかけについては、「賃借人などの入居者が退去したため」が最も多くなっていますが、高齢化との関係が深いと思われる「居住していた人または親族等がなくなったため」、「入居していた人が施設入所または入院したため」、「相続により取得したが入居していないため」という回答も多くなっています。

このように空家の発生と高齢化には、密接な関係があるということがわかります。



2-1-(3) 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。

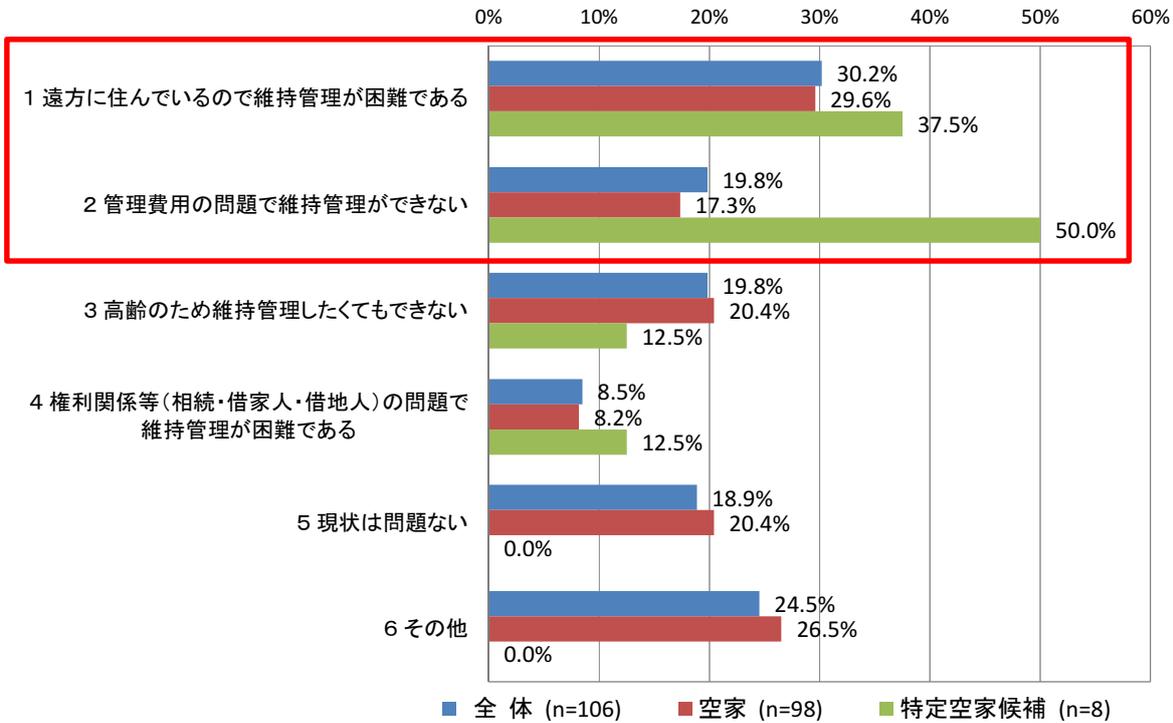


第3章 前計画での取組及び今後の方向性

2-1-(4) 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。



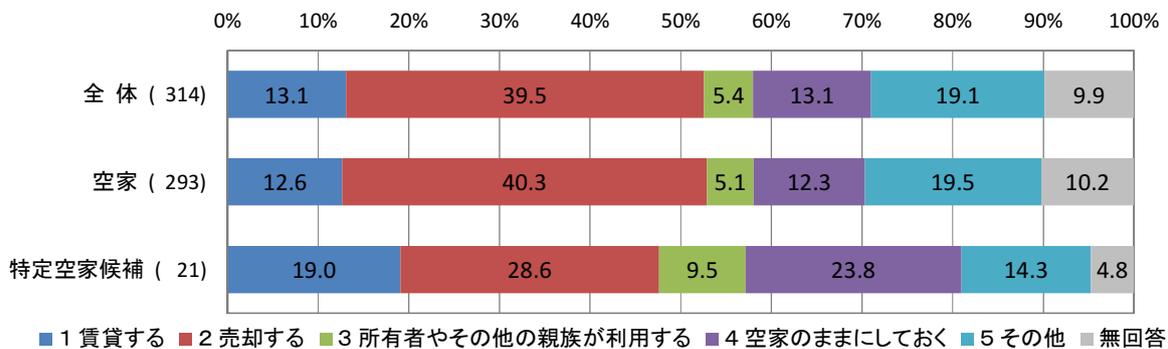
(回収件数, 住宅を使用していない, 維持管理を行っている, 複数回答, 全体 n=106, 空家 n=98, 特定空家候補 n=8)

■空家の管理を行っていない理由

2-1-(5) 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。

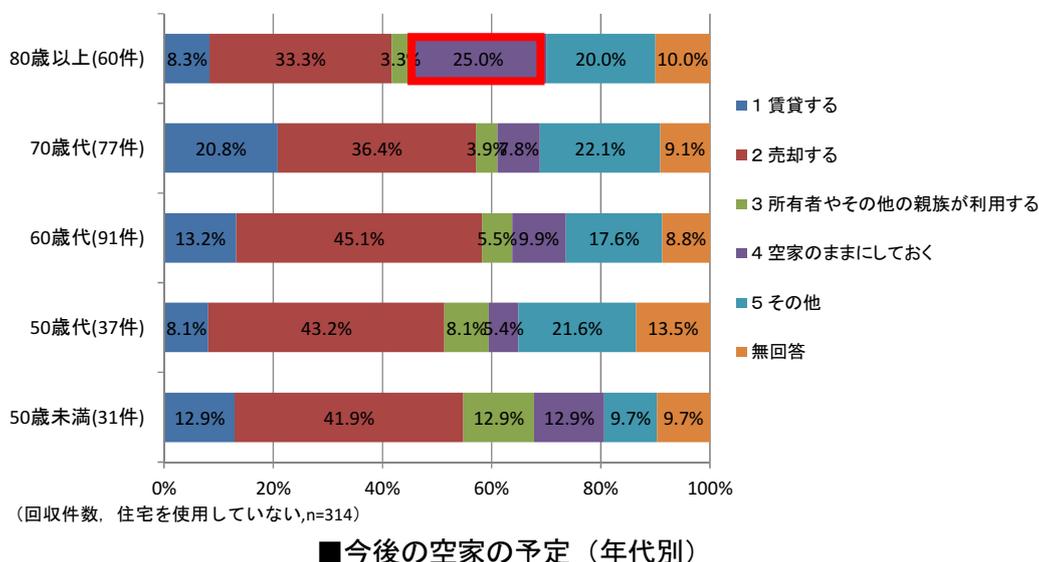
また、半数が賃貸・売買など、利活用を望んでいることもわかります。



(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)

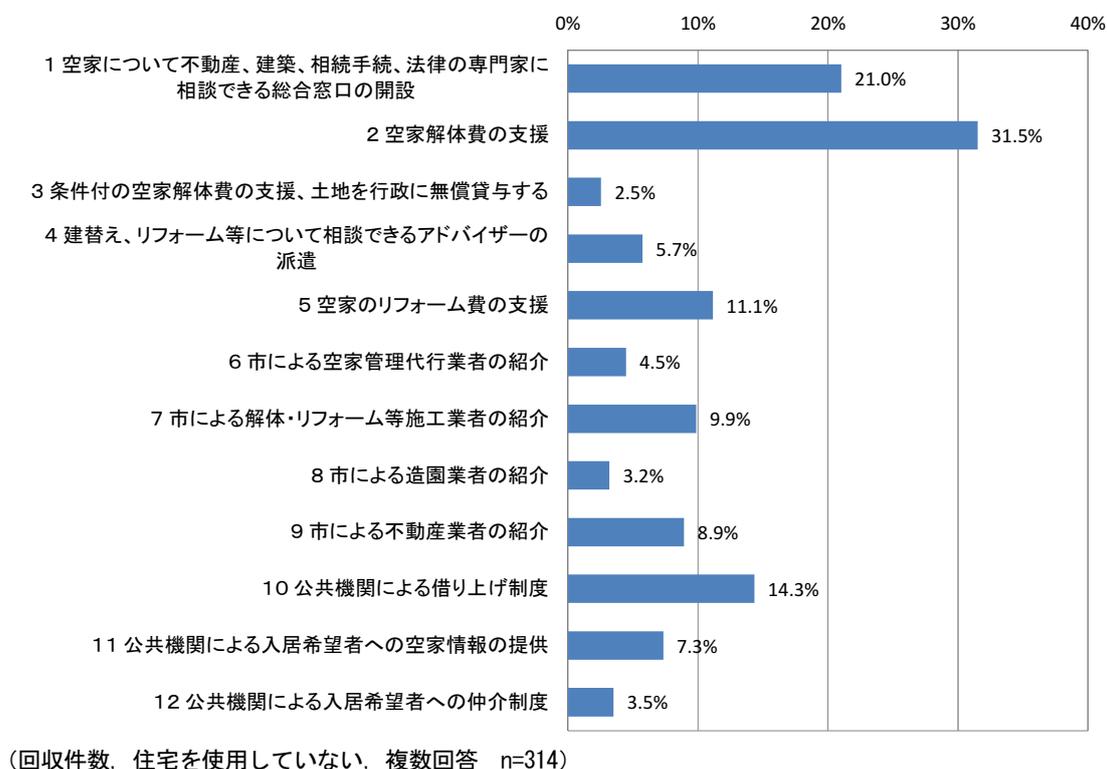
■空家の今後の予定

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。



2-1-(6) 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

第3章 前計画での取組及び今後の方向性

2-2. パートナー講座・講演会でのアンケート

本市では、空家等の利活用や終活に関する講演会のほか、空家に関する団体向けのパートナー講座を実施した際に、参加者に対して共通の空家に関するアンケート調査を実施しました。

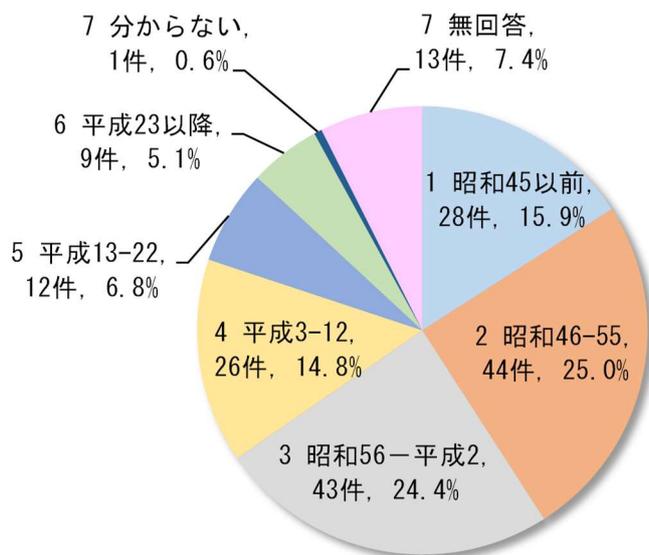
計6回の講座を開催した回答者は、176名のうち男性が65人、女性が108人と女性の割合が高く、年齢は、65歳以上と高齢者が多くを占めました。また、家族構成は、単身と夫婦の割合が高くなりました。

■空家に関するアンケートの回答者の属性

回答者の属性	回答
性別	男性：65人、女性：108人（無回答：3人）
年齢	20代：0.0%、30代：1人、40代：4人、50代：16人、60～64歳：10人、65歳～74歳：67人、75歳以上：71人（無回答：7人）
家族構成	単身：39人、夫婦：80人、夫婦と子ども：29人、ひとり親と子ども：9人、三世帯：4人、兄弟姉妹：1人、その他：2人（無回答：12人）

2-2-(1) 住宅の建築時期

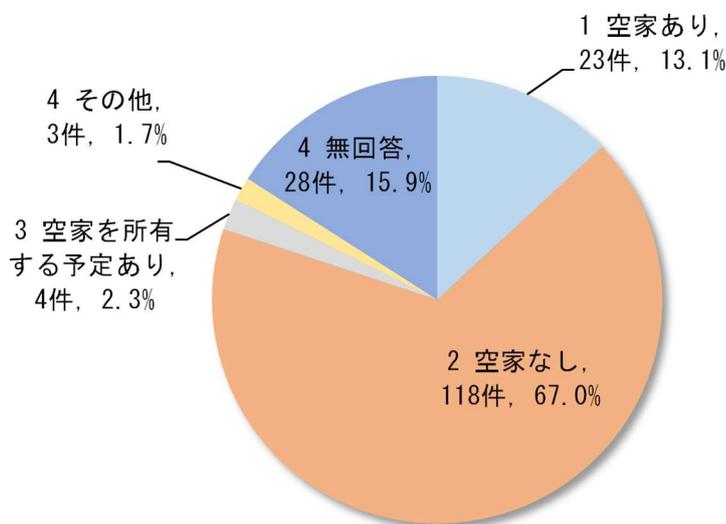
建築時期に関する設問では、昭和46年から55年築が44件（25.0%）、昭和56年から平成2年築が43件（24.4%）、昭和45年以前が28件（15.9%）となっており、建築基準法の改正前にあたる昭和55年以前の旧耐震の可能性が高い住宅が72件（40.9）を占めていました。



■お住まいの住宅の建築時期について

2-2-(2) 空家の所有

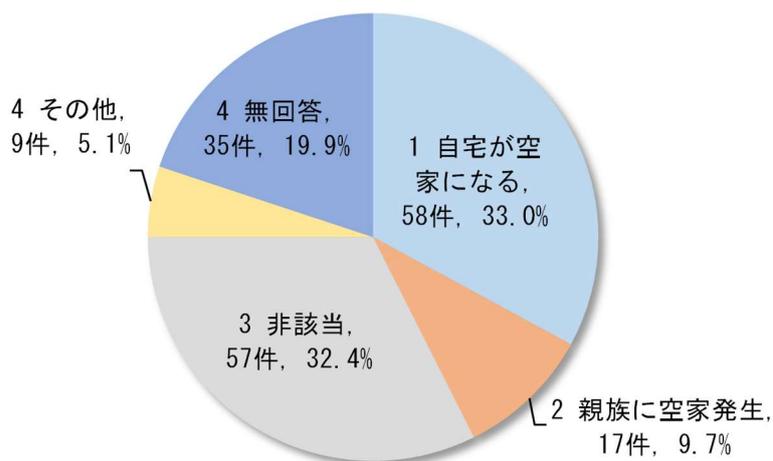
空家の所有については、空家の所有なし 118 件 (67.0%)、空家の所有あり 23 件 (13.1%)、空家の所有の予定あり 4 件 (1.7%) となっており、空家の所有なしが約 7 割を占めていました。



■空家の所有

2-2-(3) 今後空家になる状況

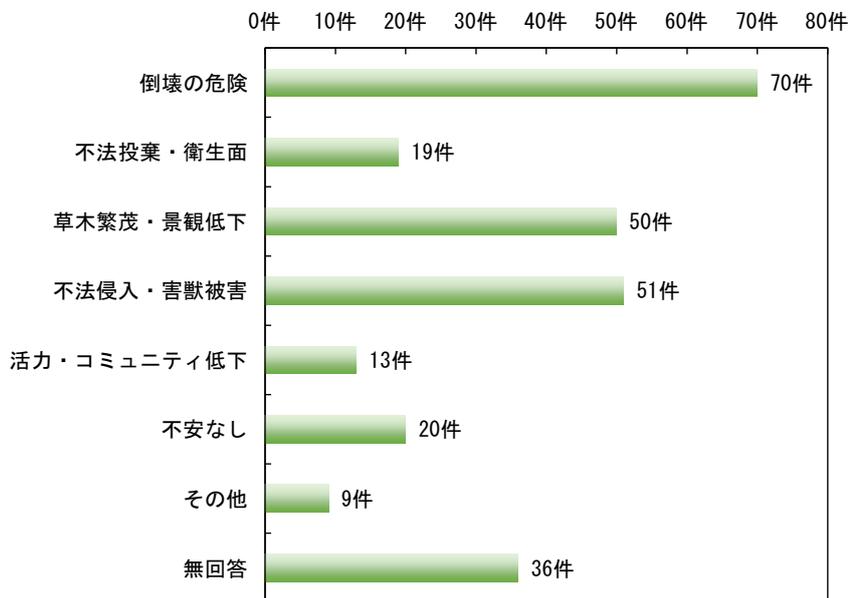
回答者と空家の関わりについては、今後、自宅が空家になる 58 件 (33.0%)、空家が発生する予定なし 57 件 (32.4%)、親族に空家が発生する 17 件 (9.7%) となっており、自宅もしくは親族宅が空家になるが、約 4 割 (42.7%) を占めていました。



■今後空家になる状況

2-2-(4) 空家に対する不安

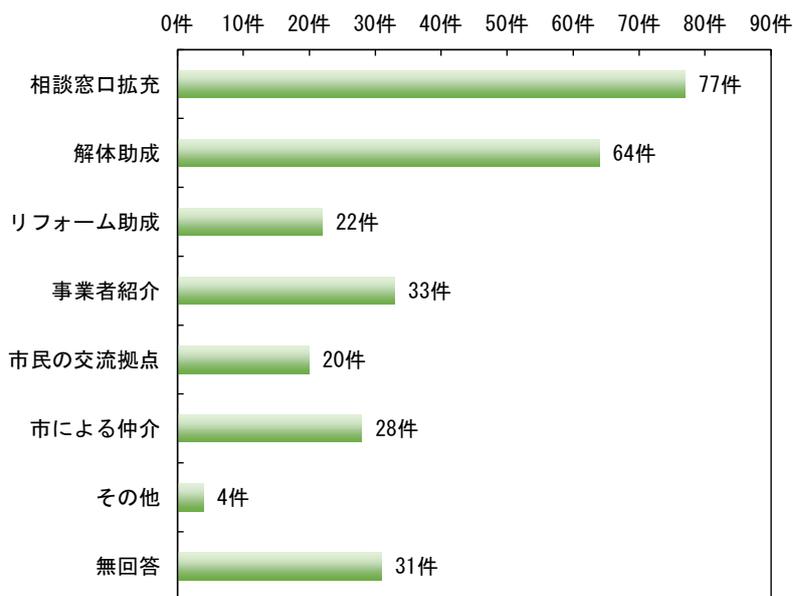
空家に対する不安は、倒壊の危険 70 件、不法侵入・害獣被害 51 件、草木繁茂・景観低下 50 件となっており、保安上の危険、衛生上の有害及び景観悪化に対する不安を感じていました。また、一方で、不安なしという回答も 20 件となっていました。



■空家に対する不安（複数回答）

2-2-(5) 市の空家対策として効果的と思う施策

市の空家対策として効果的と思う施策としては、相談窓口拡充 77 件、解体助成 64 件、事業者紹介 33 件となっており、相談や情報提供とともに助成のような実質的なものが効果的であると考えられていました。

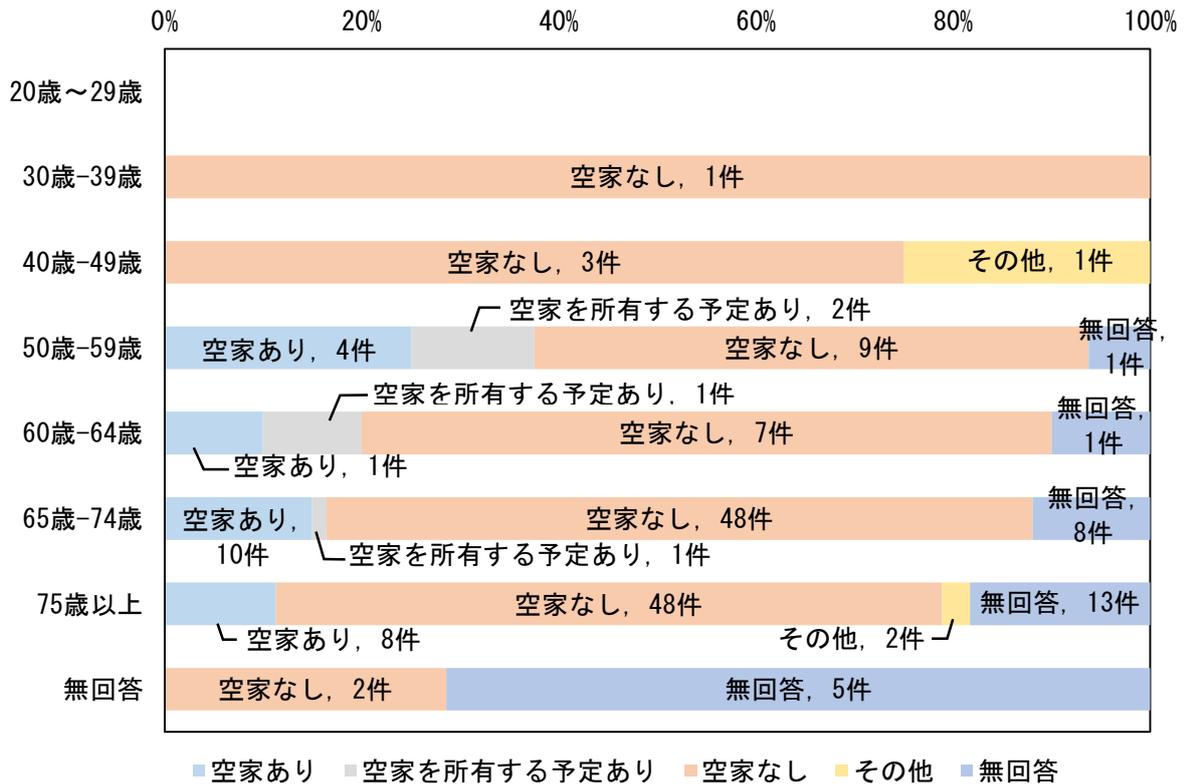


■市の空家対策として効果的と思う施策（複数回答）

2-2-(6) 回答者の年齢と空家の所有

回答者の年齢と空家の所有の関係は、年齢が50歳未満では空家を所有する方はおらず、高い年齢層で空家を所有する方が多い結果となりました。また、「空家を所有する予定あり」についても、同様の結果となり、若い世代からの回答は得られませんでした。

本アンケートでは、年齢層が高い方が大多数を占めているため、結果としても若い世代の回答率は低い傾向となります。



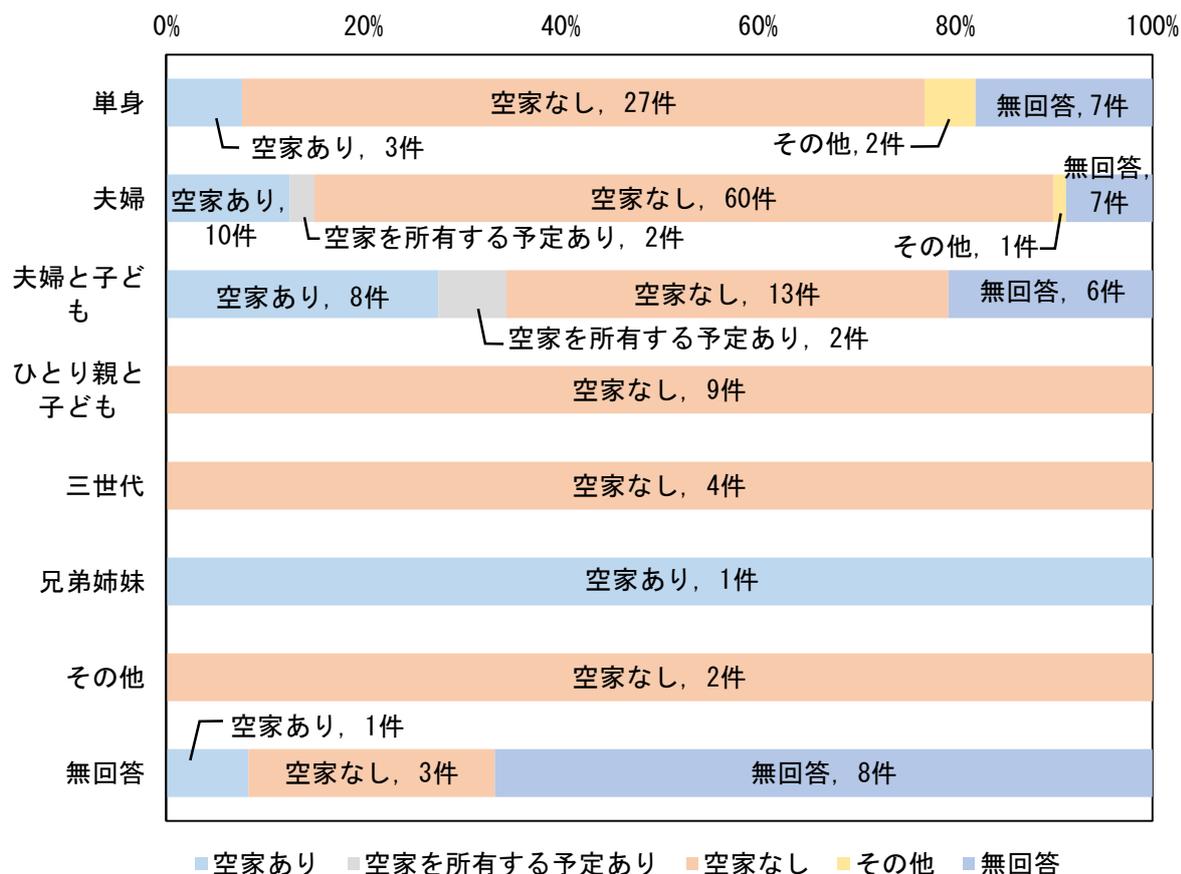
■回答者の年齢と空家の所有

第3章 前計画での取組及び今後の方向性

2-2-(7) 回答者の世帯構成と空家の所有

回答者の世帯構成と空家の所有の関係のうち、「空家あり」は、「単身」「夫婦」「夫婦と子ども」といった核家族が所有している状況にあり、三世代の大家族では空家は所有されていない結果となりました。

また、「単身」よりも「夫婦と子ども」で構成されている世帯の方が、空家の所有割合が高い結果となりました。



■回答者の世帯構成と空家の所有

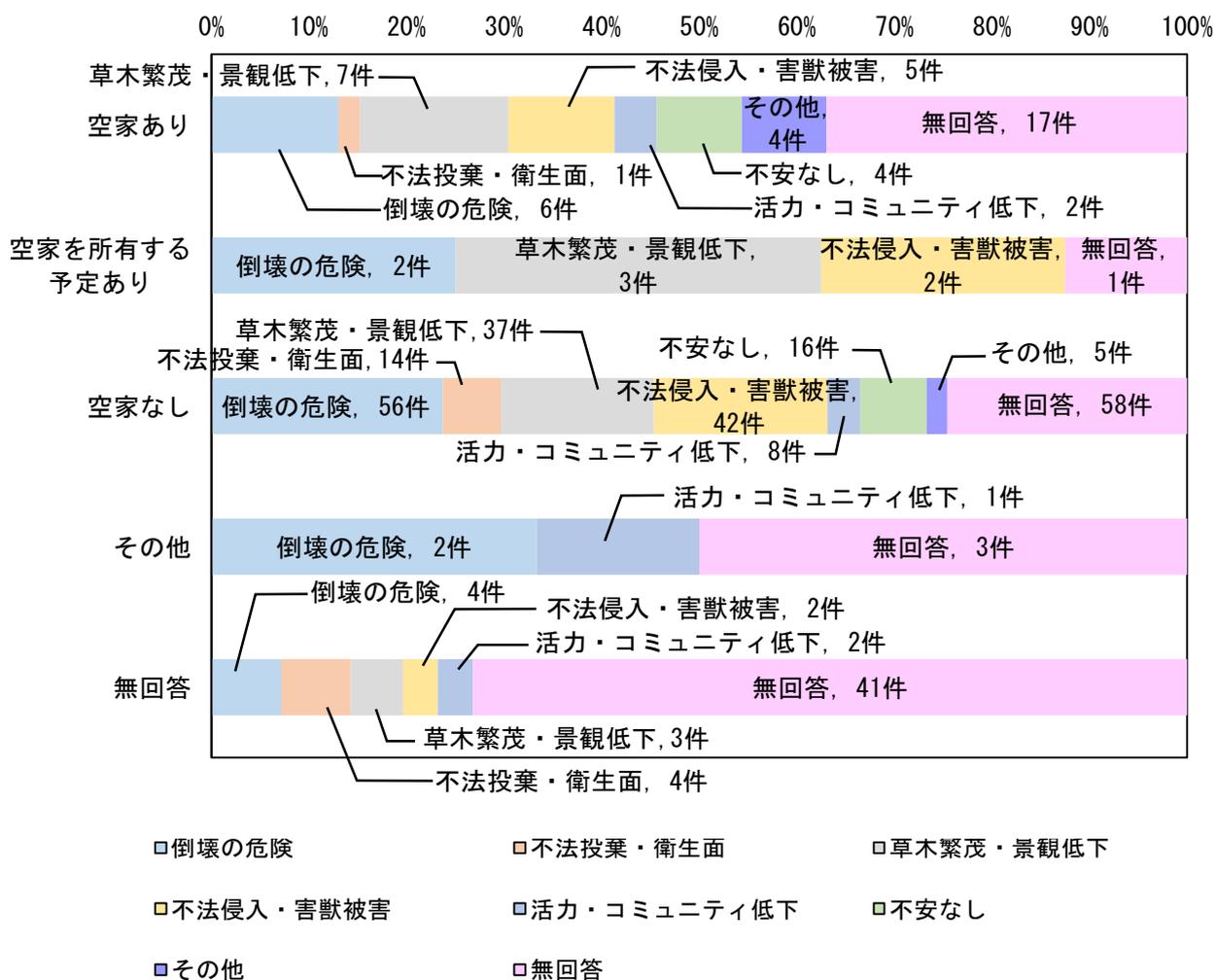
2-2-(8) 空家の所有と空家に対する不安

空家の所有に関する設問と空家に対する不安の関係のうち、「空家あり」は、「草木繁茂・景観低下」、「倒壊の危険」、「不法侵入・害獣被害」の回答の割合が高い結果となり、そのほかの不安についても回答が得られましたが、「不安なし」という割合も一定数得られました。

一方、「空家なし」は、「倒壊の危険」の割合が最も高く、次いで「不法侵入・害獣被害」「不法投棄・衛生面」という結果となり、空家を所有していない方でも、所有している方と同様に不安が多数ある結果となりました。

そのほか、「空家を所有する予定あり」は、「草木繁茂・景観低下」、「倒壊の危険」、「不法侵入・害獣被害」について不安を抱いていますが、「不法投棄・衛生面」の回答はありませんでした。

各項目ともに、「倒壊の危険」という回答の割合が高い結果となりました。

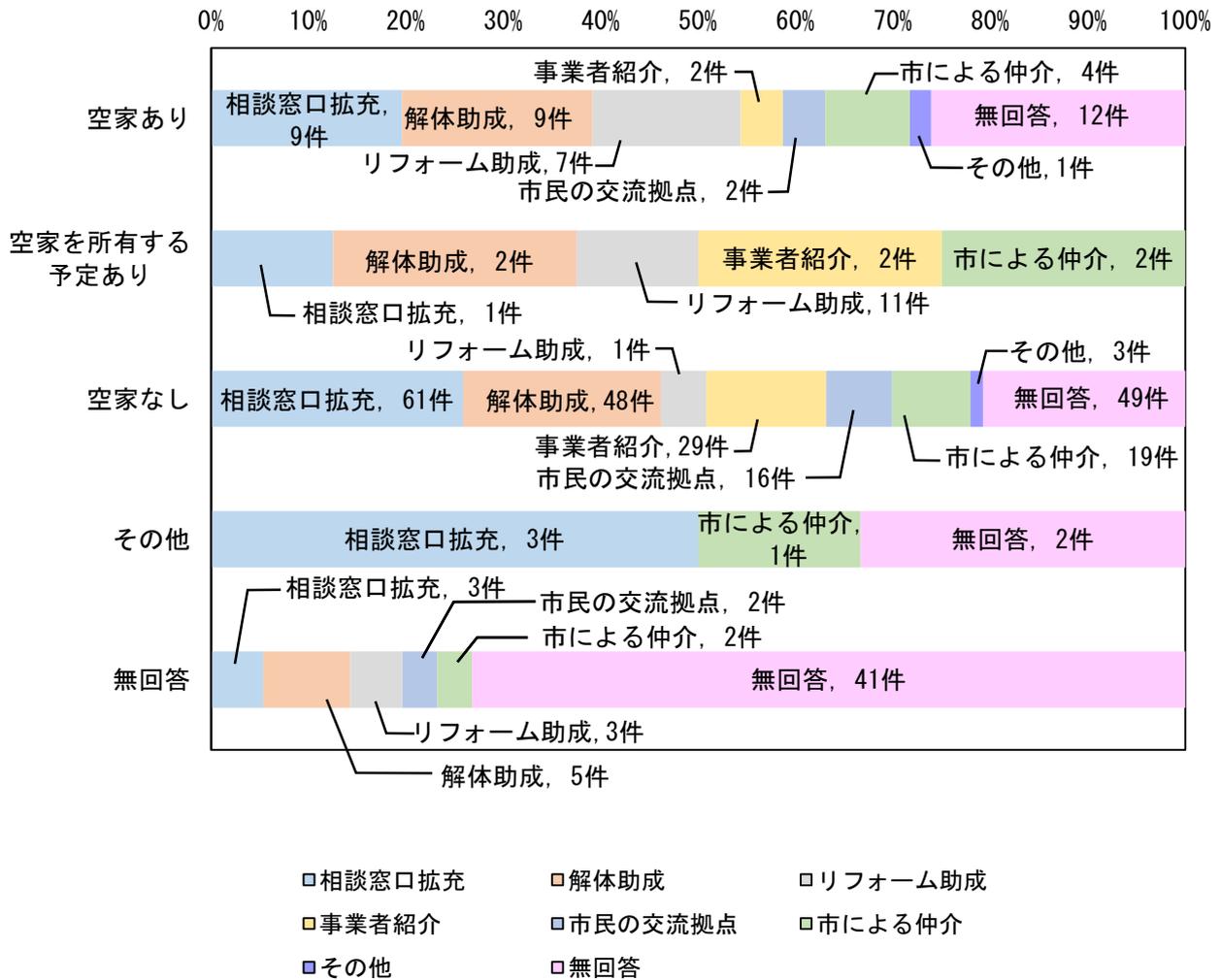


■空家の所有と空家に対する不安

第3章 前計画での取組及び今後の方向性

2-2-(9) 空家の所有と空家の対策

空家の所有に関する設問と空家の対策の関係のうち、「空家あり」「空家なし」とともに、「相談窓口拡充」「解体助成」の回答割合が高い結果となりました。一方で、それ以外の項目への要望も一定数得られたことから、空家に関する関心は高いことがうかがえます。



■ 空家の所有と空家の対策

2-3. 定住者アンケート

松戸市住宅政策課では、住宅・住環境などについて住民のニーズ等を把握するために、松戸市に一定期間以上居住する住民に対してアンケート調査を実施しました。そのなかで、空家等に関する内容についても調査しました。

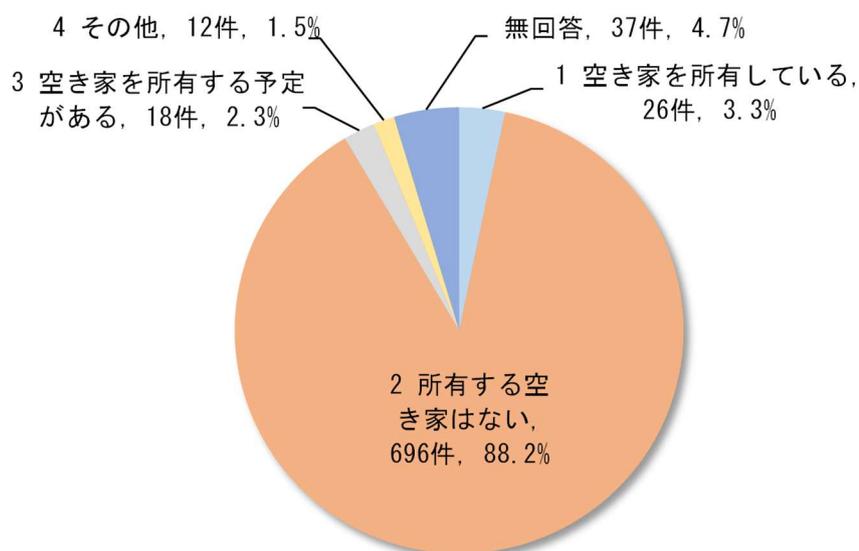
アンケートの発送件数は2,000件であり、回収件数は789件、回収率は39.6%となりました。

■定住者アンケート回収率

アンケート発送件数	2,000件
アンケート回収件数	789件
アンケート回収率	39.6%

2-3-(1) 空家の所有

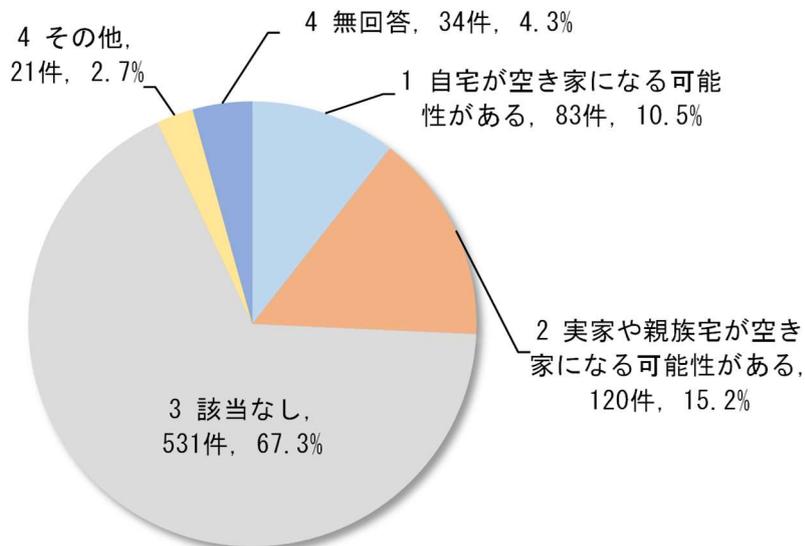
空家の所有については、「所有する空き家はない」が696件(88.2%)と最も多く、次いで、「空き家を所有している」が26件(3.3%)、「空き家を所有する予定がある」が18件(2.3%)となりました。



■空家の所有の有無

2-3-(2) 今後空家になる状況

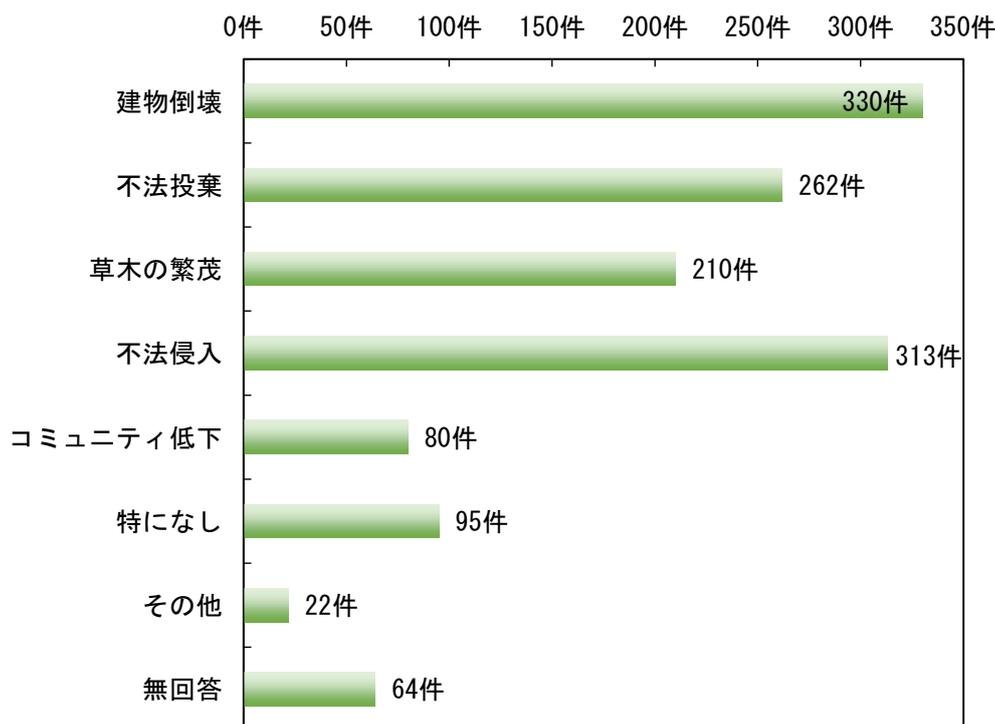
今後空家になる状況については、「該当なし」が531件(67.3%)と最も多く、次いで「実家や親族宅が空き家になる可能性がある」が120件(15.2%)、「自宅が空き家になる可能性がある」が83件(10.5%)となりました。



■今後空家になる状況

2-3-(3) 空家に対する不安

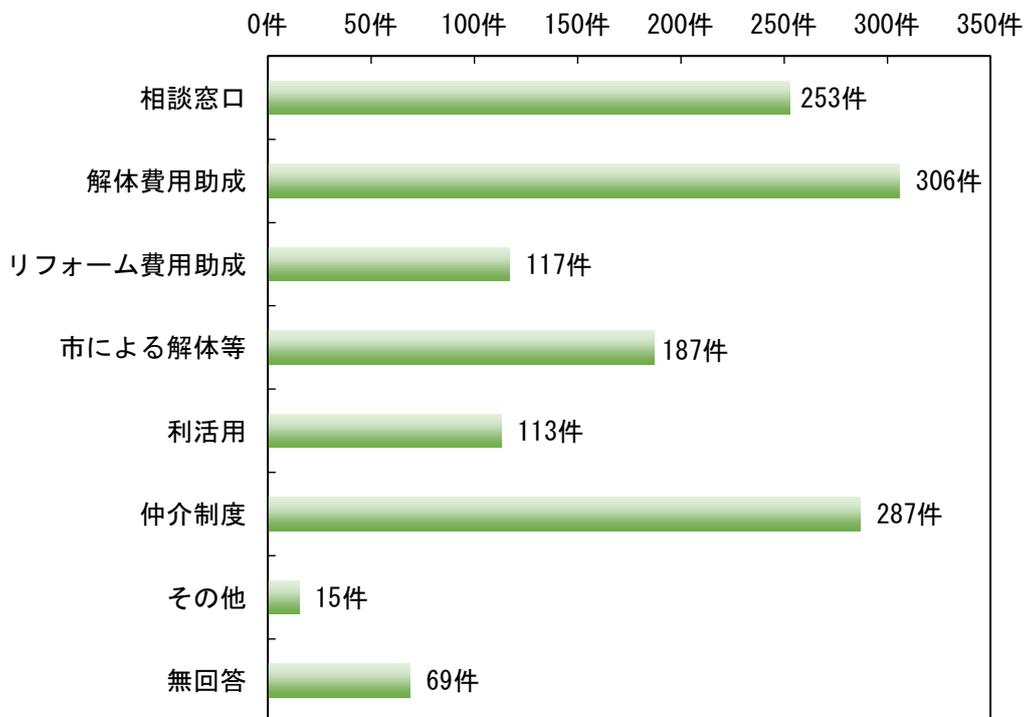
空家に対する不安については、「建物倒壊」が330件と最も多く、次いで「不法侵入」が313件、「不法投棄」が262件が多くなっており、保安上の危険、衛生環境及び景観悪化に対する不安を感じていました。また、一方で、特になし95件となっていました。



■空家に対する不安（複数回答）

2-3-(4) 市の空家対策として効果的と思う施策

市の空家対策として効果的と思う施策としては、「解体費用助成」が306件と最も多く、次いで「仲介制度」が287件、「相談窓口」が253件と多くなっており、助成のように実質的なものとともに仲介制度や相談が効果的であると考えられていました。



■市の空家対策として効果的と思う施策（複数回答）

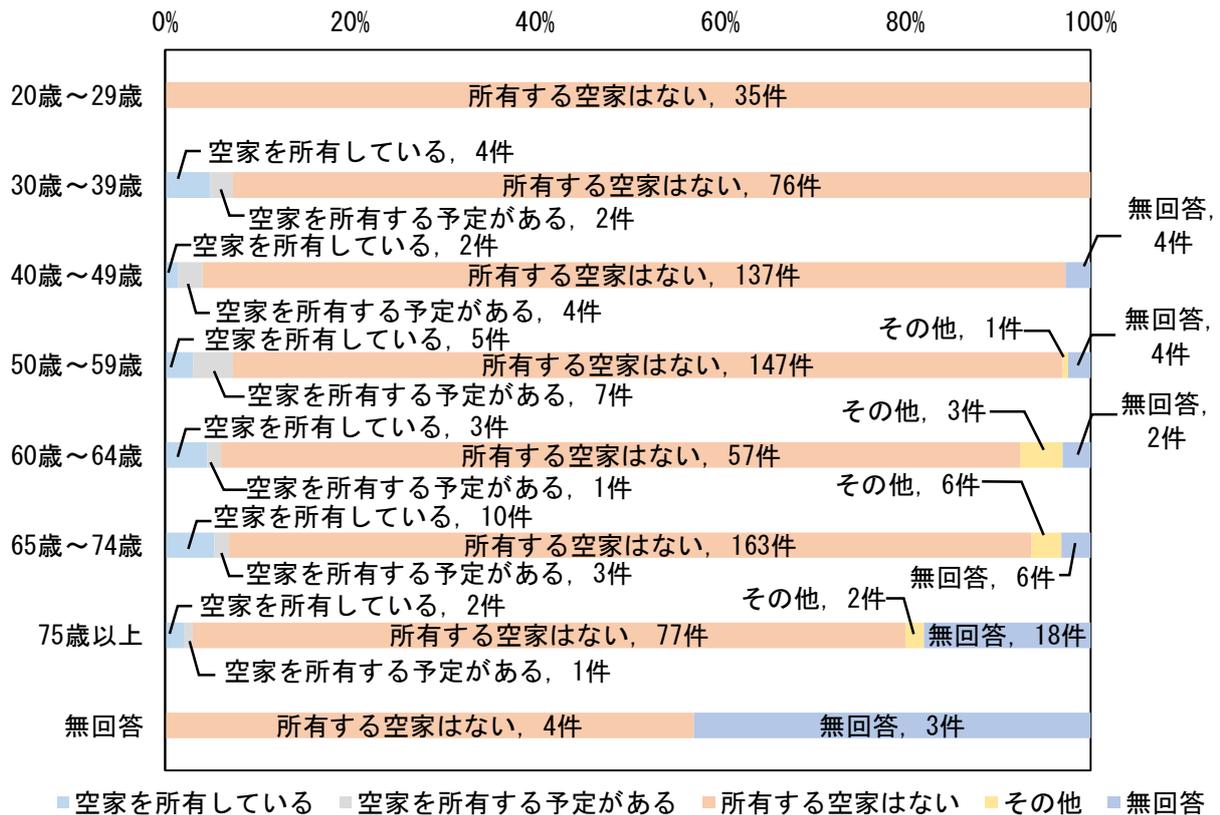
第3章 前計画での取組及び今後の方向性

2-3-(5) 回答者の年齢と空家の所有

回答者の年齢と空家の所有の関係は、20代では空家を所有している方はおらず、30代以降から空家を所有している結果となりました。

そのなかでも、「65歳～74歳」の高齢者となる年齢の方が、空家を所有している割合が高い結果となりました。

一方、「空家を所有する予定あり」では、50歳～59歳の回答割合が高い結果となりましたが、30歳～39歳、40歳～49歳でも空家を所有する予定がある結果となりました。

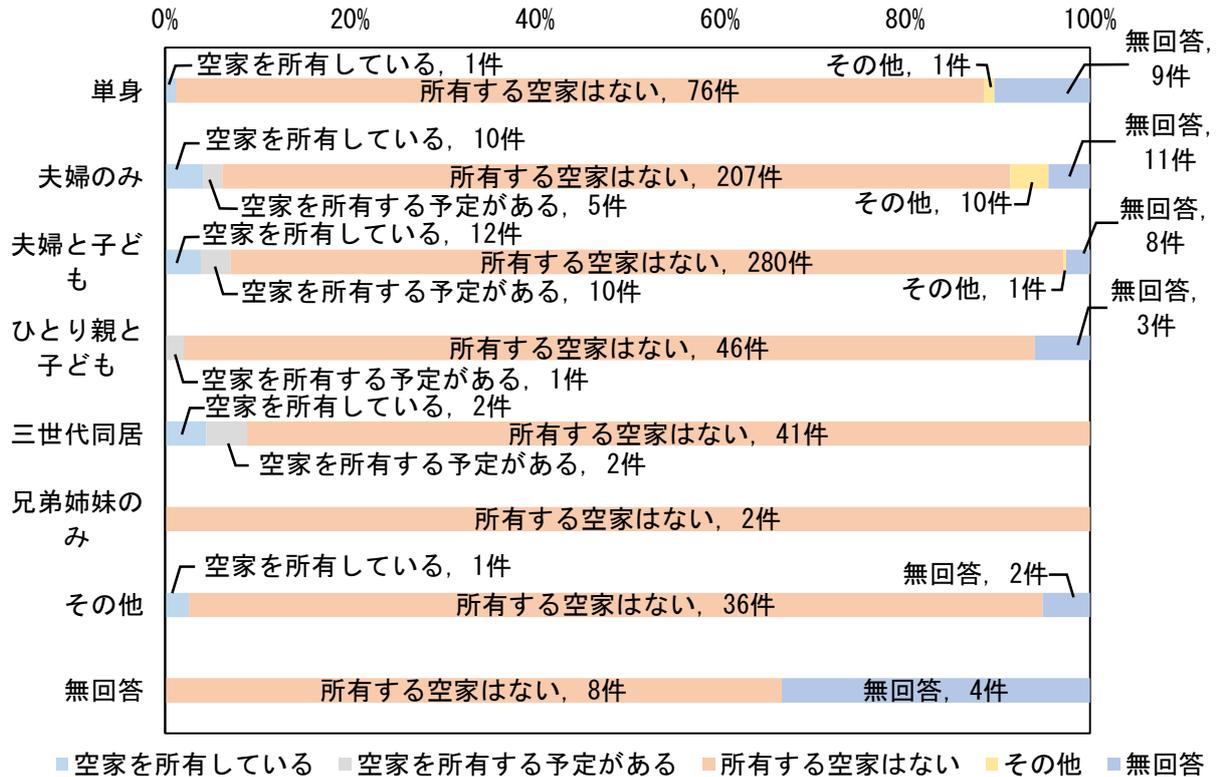


■回答者の年齢と空家の所有

2-3-(6) 回答者の世帯構成と空家の所有

回答者の世帯構成と空家の所有の関係のうち、「空家あり」は、「単身」「夫婦」「夫婦と子ども」といった核家族で構成されている世帯にみられました。一方、三世代同居といった、大家族でも空家を所有されている結果となり、回答の割合は核家族よりも高い結果となりました。

また、「単身」よりも「夫婦のみ」「夫婦と子ども」で構成されている世帯の方が、空家の所有割合が高い結果となりました。



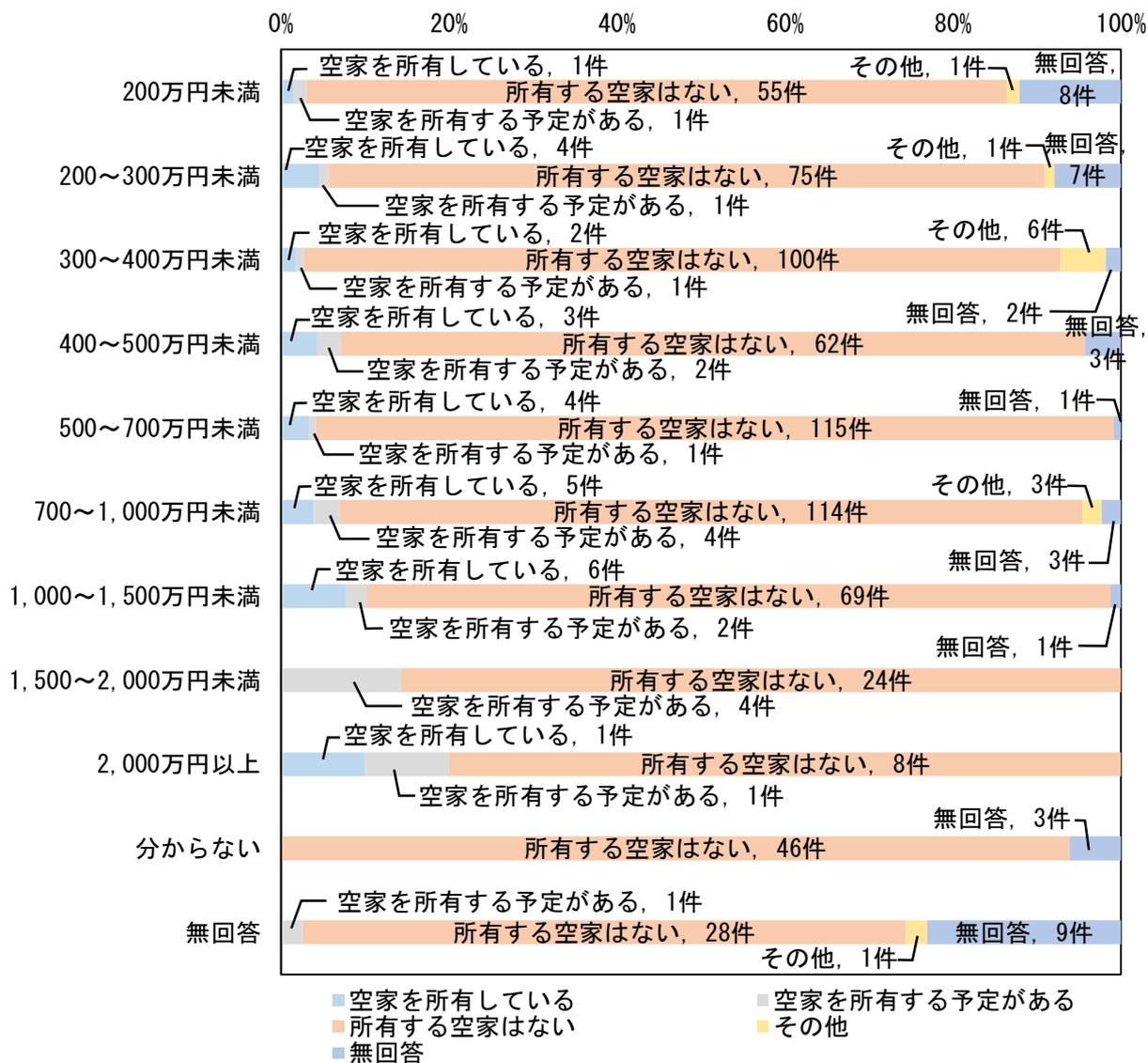
■回答者の世帯構成と空家の所有

第3章 前計画での取組及び今後の方向性

2-3-(7) 世帯年収と空家の所有

世帯年収と空家の所有の関係は、「1,500～2,000万円」以外の項目で、空家を所有している方が存在している結果となり、年収ごとに差はあまりみられず、空家を所有する方は、年収に関係なく、一定数存在している結果となりました。

また、「空家を所有する予定がある」という回答は、全ての年収項目で回答を得られたことから、年収と空家の相関はみられない結果となりました。

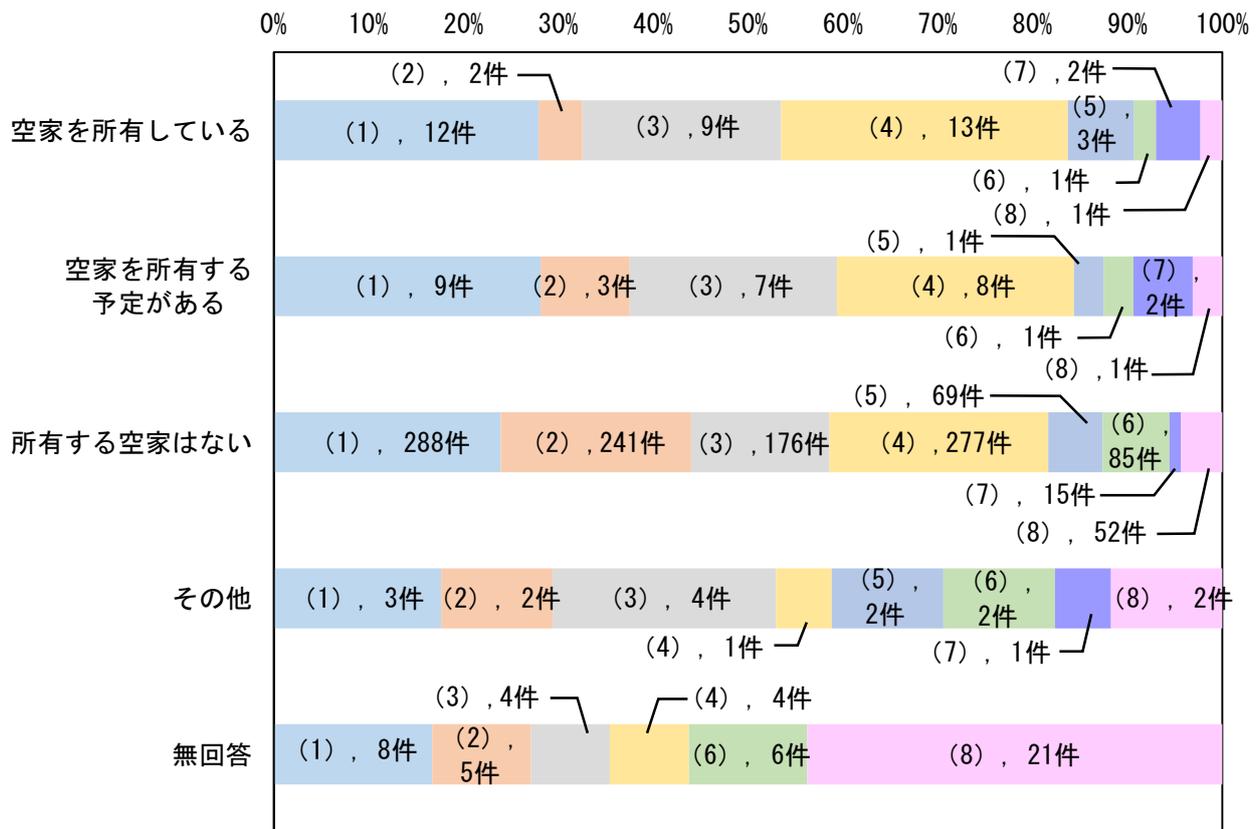


■世帯年収と空家の所有

2-3-(8) 空家の所有と空家に対する不安

空家の所有に関する設問と空家に対する不安の関係のうち、「空家を所有している」は、「不法侵入・害獣被害」が最も回答割合が高く、次いで「倒壊の危険」、「草木繁茂・景観低下」の回答の割合が高い結果となり、そのほかの不安についても回答が得られたことから、空家所有者の不安は多様にある結果となっています。

一方、「空家を所有する予定がある」「所有している空家はない」についても、空家所有者と同様の結果となったことから、空家の所有に関わらず、住民の不安は共通であることがうかがえる結果となりました。



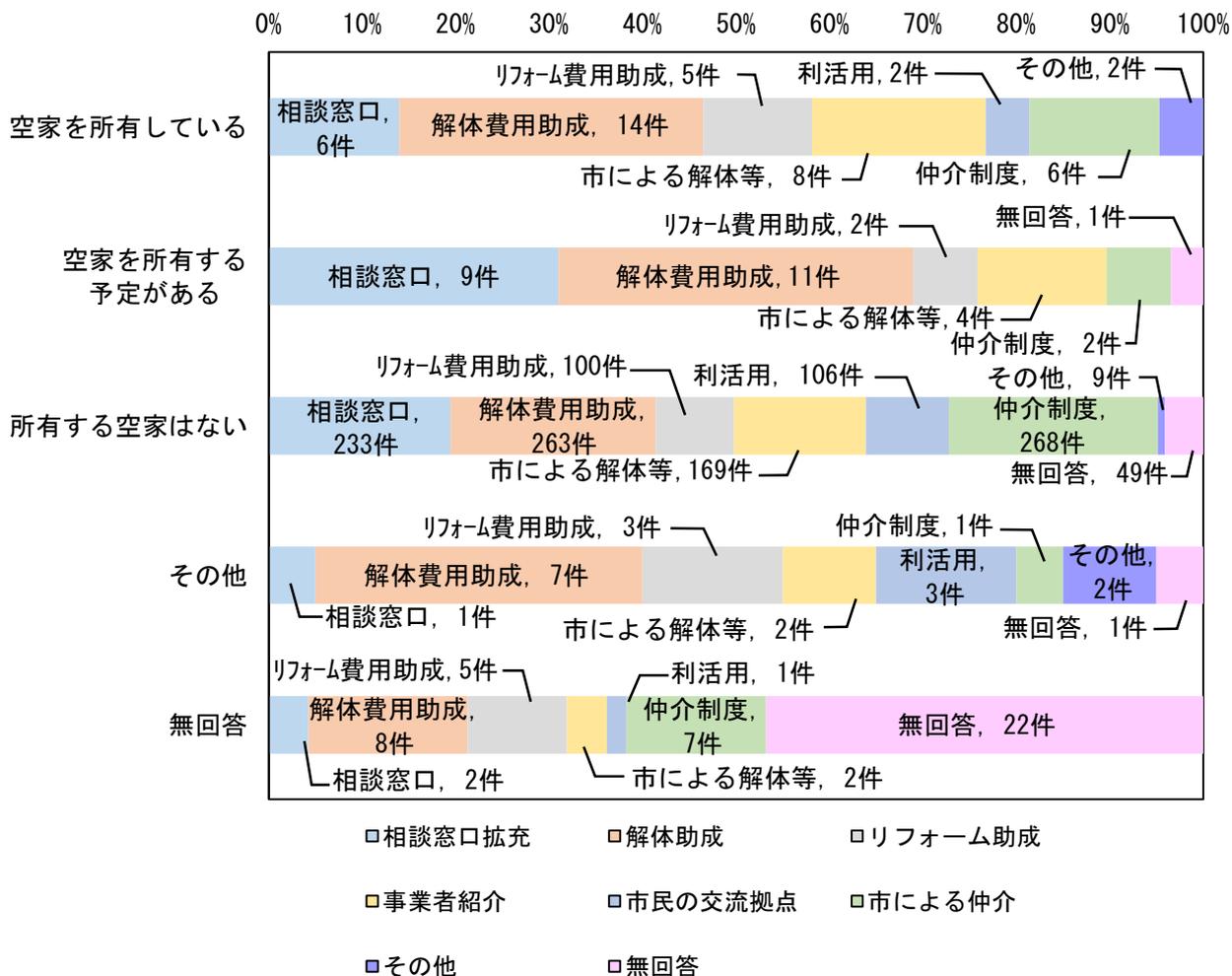
- (1) 倒壊の危険
- (2) 不法投棄・衛生面
- (3) 草木繁茂・景観低下
- (4) 不法侵入・害獣被害
- (5) 活力・コミュニティ低下
- (6) 不安なし
- (7) その他
- (8) 無回答

■空家の所有と空家に対する不安

第3章 前計画での取組及び今後の方向性

2-3-(9) 空家の所有と空家の対策

空家の所有に関する設問と空家の対策の関係のうち、「空家を所有している」「所有する空家はない」とともに、「相談窓口拡充」「解体助成」の回答割合が高い結果となりました。しかし、そのほかの意見についても一定数得られたことから、「パートナー講座・講演会でのアンケート」の結果と同様に、空家の所有者もそうでない方も空家に関する関心は高いことがうかがえます。



■ 空家の所有と空家の対策

3. 空家等における課題及び対策の方向性

空家実態調査や統計調査、前計画の取組を踏まえて、以下のとおり、4つの課題に整理しました。

●課題1：空家等の適正な管理

- ・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。また、国の統計結果や空家等実態調査の結果から、今後も空家の増加が見込まれます。
- ・今後も、新たな空家等や現存する空家等の老朽化が進んでいくことが予想されるなかで、市民からの情報提供だけではなく、地域の協力により空家等を把握していくなどの方策が必要と考えられます。
- ・所有者等に対して、空家等の適切な維持管理の必要性を認識してもらえる施策や維持管理の相談受付体制の強化が必要と考えられます。

＜空家等の適正な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、各種相談窓口の強化、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継続して行う必要があります。

また、すでに空家等を所有している方へ、空家等の放置による周囲への悪影響に関する内容等について、説明会、講演会を実施し、空家等に関する問題意識、責任意識の醸成を図る必要があります。

・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。

・空家等の維持管理支援

高齢者に限らず、定期的に空家等の維持管理を行うことができない方への相談窓口として、「松戸市シルバー人材センター」等の団体との連携を強化し、空家等の適切な管理を促す必要があります。

・地域コミュニティとの連携

管理不全な空家等の増加や新たな空家等の発生をきめ細かく把握できるように、地域コミュニティを構成する町会、自治会等の団体と連携していく必要があります。

●課題2：空家発生の抑制

- ・平成27年に実施した空家等所有者アンケートでは、空家等所有者の世帯類型のうち、「単身世帯」と「夫婦のみの世帯」が約4割を占めていることや全国的に少子高齢化が進行していることから、法定相続人のいない建物所有者の増加により、今後も相続を原因とした新たな空家等は増えてくることが予想されます。
- ・建物所有者等の身体的問題や年齢的問題など様々な原因で空家等が発生するおそれがあります。相続の際に、不動産を始め、お金や家財といった動産等を受け取る相続人が確定していないなど、相続問題が空家問題解消の阻害要因となることが懸念されます。

<空家発生抑制についての対策の方向性>

・マイホーム借り上げ制度の活用促進

年齢や家族構成の変化により、住み替えを考えている中高年世帯等の住宅を、良好な住環境での暮らしを望む子育て世帯等に賃貸することで、空家とせず活用することができるよう、引き続き「マイホーム借り上げ制度」を周知し、普及促進する必要があります。

・現所有者への啓発

相続人のいない建物所有者に対して、「住まいの終活（遺言書の作成）」など、相続に関する説明会やセミナーを開催し、新たな空家等が増えないように意識啓発を行う必要があります。

・将来空家等を所有（管理）する可能性のある世帯への啓発

将来、相続等により、居住しない家屋等を所有（管理）する可能性がある世帯に向けて「空家問題の状況」や「相続問題」について講演会やセミナーで周知・啓発を継続して行い、空家等の発生抑制を図る必要があります。

また、空家となる可能性の高い高齢者のみで形成されている単身世帯、夫婦世帯の空家等所有者のニーズ把握、情報提供のために、高齢者と接する機会の多い「民生委員」「ケアマネジャー」等の関連団体と連携し、体制強化を図る必要があります。

●課題3：空家及び跡地の利活用

- ・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。
- ・新たな居住者が見つからない、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ほか、パートナー講座や各講演会、住生活基本計画のなかで実施したアンケート調査でも、空家の所有者もそうでない方も共通で空家の「倒壊の危険性」について不安を抱いていたことから、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。
- ・市としてまちづくりに貢献していくために、空家の利活用、跡地の利活用の事例を増やしていく検討を行う必要があります。
- ・講座、講演会を開催し、空家の利活用について情報発信を継続していく必要があります。
- ・空家や跡地を利活用したい方のニーズを把握していく必要があります。また、幅広いニーズに対応していくためにも、民間事業者との連携・協力体制を図る必要があります。

＜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。

＜空家・跡地の利活用についての共通する対策の方向性＞

・提供者と利用者のニーズ把握

空家等や跡地を利活用していくうえで、民間事業者と連携を図り、空家等と跡地の「提供者」とそれらを利用したい「利用者」とのマッチング制度を構築する必要があります。

また、セミナーや講座を通して、空家に関する講義や空家の利活用に関するワークショップの実施や市の空家活用事例を紹介していき、住民に対して意識啓発を継続していく必要があります。

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。そのほか、今後も市としてまちづくりに貢献していくために、空家の利活用、跡地の利活用の展開を見据えた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地域においては、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。

●課題4：空家に関する相談への対応

- ・新たな空家を発生しないようにするため、空家及び空室等の流通促進を図る必要があります。
- ・耐震化・リフォームについては、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。
- ・相続を起因として、空家が発生している傾向にあることから、関係団体と連携し、空家の所有者、被相続人の家屋を相続することになった相続人が相談できる窓口・体制の強化が必要です。

＜空家に関する相談への対応の方向性＞

・各種相談窓口、体制の強化

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。

第4章 空家等に関する対策

これまでに行ってきた本市の空家等対策が一定の成果をあげていることから、前掲の本市の「空家等の現状」及び「前計画での取組」を踏まえて、前計画で行ってきた取組をベースとし、そこに改善策や新規施策を加えて「本計画」とします。

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、今後も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継続します。

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、各専門家団体等の相談窓口の強化により、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う賑わいのあるまちづくりを目指して、今後も空家化の予防・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、跡地の利活用の促進、推進体制の強化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所有者に十分に伝わっていないことや、時間的、距離的、経済的な事情を要因として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、所有者等の責務を基本としつつ、これまで培ってきた空家問題解消のノウハウを活かしながら、新たに効果的な施策も検討し、今後も、行政・地域・事業者等がそれぞれの役割で連携し、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す。本市が考える主体毎の役割は以下のとおりです。

2-1. 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、周辺的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、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。

2-2. 市の役割

市は、「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、庁内関係部局、外部関係機関と連携、協力して、空家等の対策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、制度の強化を行います。

2-3. 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、地域住民間の良好な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。

2-4. 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。

第4章 空家等に関する対策

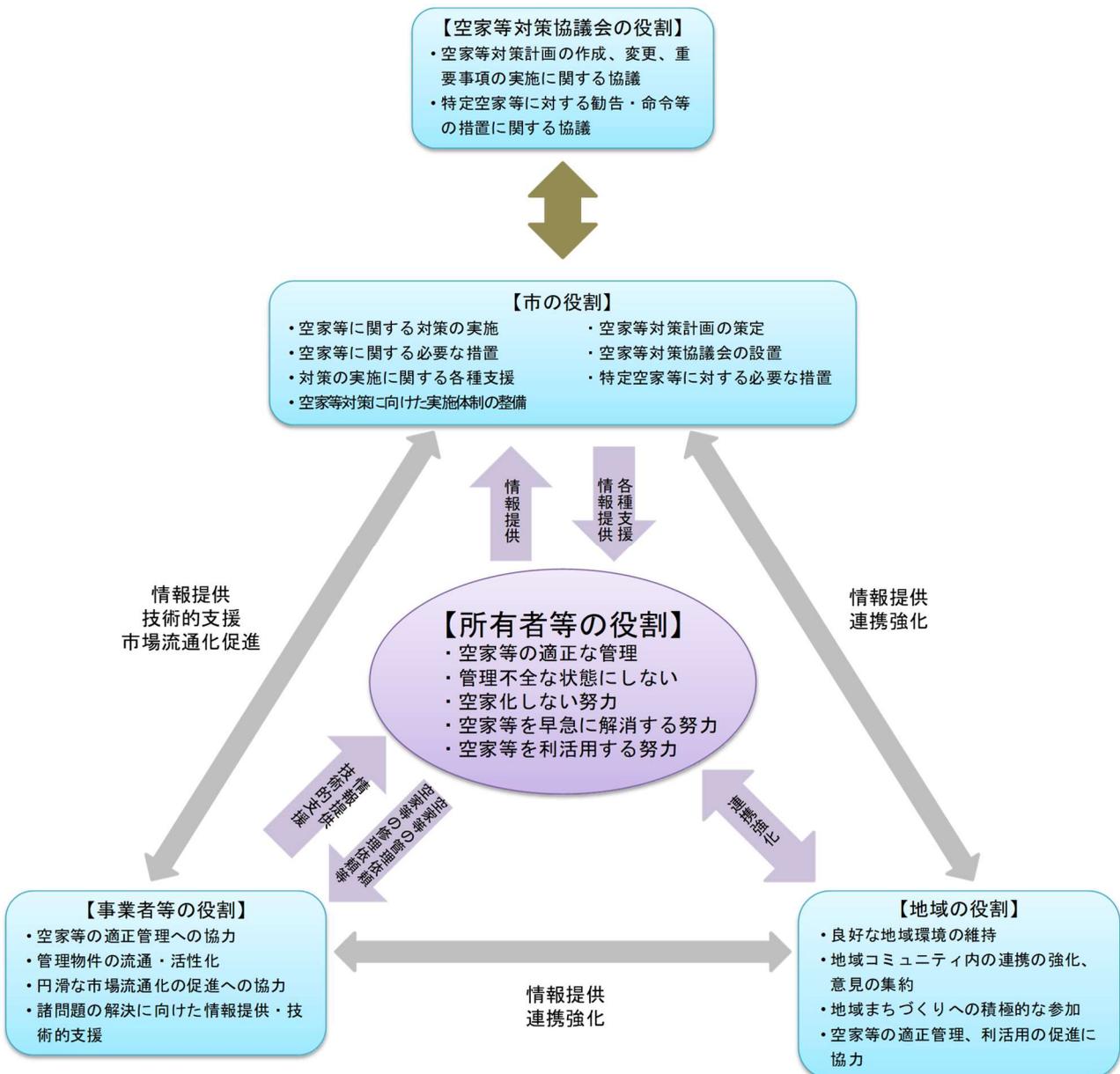
2-5. 相互の協力

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。

2-6. 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、協議会との協議に基づき実施します。



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、本市の独自条項を盛り込んだ空家条例の全部改正により、平成28年4月に「空家等対策の推進に関する条例」を施行しました。

このような背景から、前計画では、「空家化の予防・発生抑制」「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」「跡地の利活用の促進」「推進体制の強化」の6つの施策を挙げ、空家等対策を推進し、一定の成果をあげてきました。

今後は、前計画における施策をベースとし、そこに現状の空家等の実態を踏まえて、新たに必要な施策の検討を加えながら、以下の項目について空家等の対策の促進・強化を図ります。

3-1. 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、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を促す取組を継続して行っています。

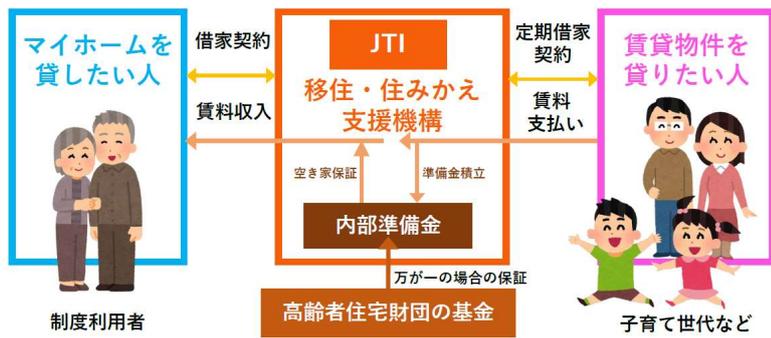
また、空家化の予防・発生抑制については、その主体的役割を担う、空家の所有者等に向けた空家対策への意識醸成が必要なことから、その啓発に係る取組みを、庁内関係部局、外部関係機関との連携を強化しながら、引き続き行っています。

そして、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、安全・安心に住み続けられる住環境が形成され、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。

【具体的な施策】

全国的な傾向として空家が増加していることから、今後も良好な住環境の形成・維持に向けた空家化の予防・発生抑制が必要です。

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、今後も所有者等に対して一般社団法人移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」の活用を促し、継続して住宅における空家化の予防・発生抑制に向けた取組みを実施します。



市は、(一社) 移住・住みかえ支援機構 (J T I) 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 J T I 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 (J T I) 「マイホーム借上げ制度」

また、空家の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する取組みを引き続き実施します。

高齢化社会の深刻化により、高齢者の施設入所、入院等により空家化が進行するおそれがあるため、これまでに市の福祉部局や地域と連携し、高齢者の単身世帯・夫婦世帯への住まいに関する相談体制の拡充、民生委員・ケアマネジャーとの連携を図ってきましたが、今後も所有者やその家族への相談体制の強化を図っていきます。

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、地域コミュニティを構成する町会・自治会等との連携、住まいの終活セミナーや相続問題などの周知・啓発、専門団体と連携した相談体制の強化など、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継続して行っていきます。

名称	連絡先	相談対応の内容
1-1) 空家対策推進協議会(協議会)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	不動産に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-2) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-3) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-4) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-5) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-6) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-7) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-8) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-9) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)
1-10) 空家対策推進協議会(事務局)	協議会事務局 空家対策推進協議会 〒957-8566 新潟県 新潟市 中央区 西千代 1-1-1 097-366-7566	空家対策に関する相談全般 (貸付、売却、相続、登記、リフォーム、修繕、管理等)

住まいの終活始めませんか?

滞感空家にならないために...

まずは相談してみよう

所有者には、所有物件等を適切に維持管理する責任が法律で定められています。

空き家になるぞ〜

定期的な管理

家族が困らないよう今から決めておこう

まずは相談してみよう

地域で守ろう

■住まいの終活パンフレット

3-2. 空家等の適正管理の促進

居住していた住宅が転居等により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。また、相続等で所有者になった方の管理意識の希薄化や時間的、距離的な理由等により、管理が難しくなっている空家が見受けられます。

これまでに、司法書士を紹介した際の相談内容は、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等、相続に関する内容が多いことから、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おそれがあることが分かりました。

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り、十分な情報提供を行うほか、司法書士等の関係団体との連携を強化し、今後も空家等の適正な管理を促進します。

【具体的な施策】

平成27年度に実施した所有者アンケート調査では、所有者等が遠方に住んでいるため維持管理が困難であること、維持管理の費用に関する問題を抱えていること、また、開催したセミナーや個別相談では、空家等の管理手法に関する情報が不足していることなどが要因となり、空家等が管理不全な状態になるおそれがあることがわかりました。そのような状態にならないようにするためにも、今後も所有者等に意識啓発や個別の課題に応じた情報提供を行い、空家等の適正管理を促します。

意識啓発は、空家等に関するセミナーや講演会、相談会の開催、市広報やパンフレット等を活用して情報を提供し、維持管理手法、空家解体ローンなどの金融制度、住まいの終活に関する情報など、幅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、相続発生前対策、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継続します。

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強化し、専門家団体、関連団体との連携を継続することで、今後も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。

そのほか、新たな空家の発生や管理不全な空家の状況をきめ細かく把握できるよう、地域コミュニティを構成する町会、自治会等との連携を検討します。

3-3. 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。

そのほか、空家等対策計画や関連計画、開催するセミナーや講座等を通して、空家等の所有者だけでなく、住民を対象とした空家等に関するアンケート調査等を実施し、空家等に対する住民の意向を把握することに努めます。

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強化し、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27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受付や、空家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継続して行います。

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、立地や価格面などが、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、土地家屋調査士などの各種専門家が連携して、市場流通を阻害する問題の解決に引き続き取り組んでいきます。

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」の活用を今後とも促進します。

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、高齢者がいきいきと暮らすための活動拠点等への活用等を今後も検討していきます。

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方法の検討を進めます。

また、民間事業者と連携・協力していくなかで、空家の利活用を希望する「空家提供者」と空家の「利用者」のマッチングを検討していきます。

3-4. 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など、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ます。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、問題の解消に向けて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。

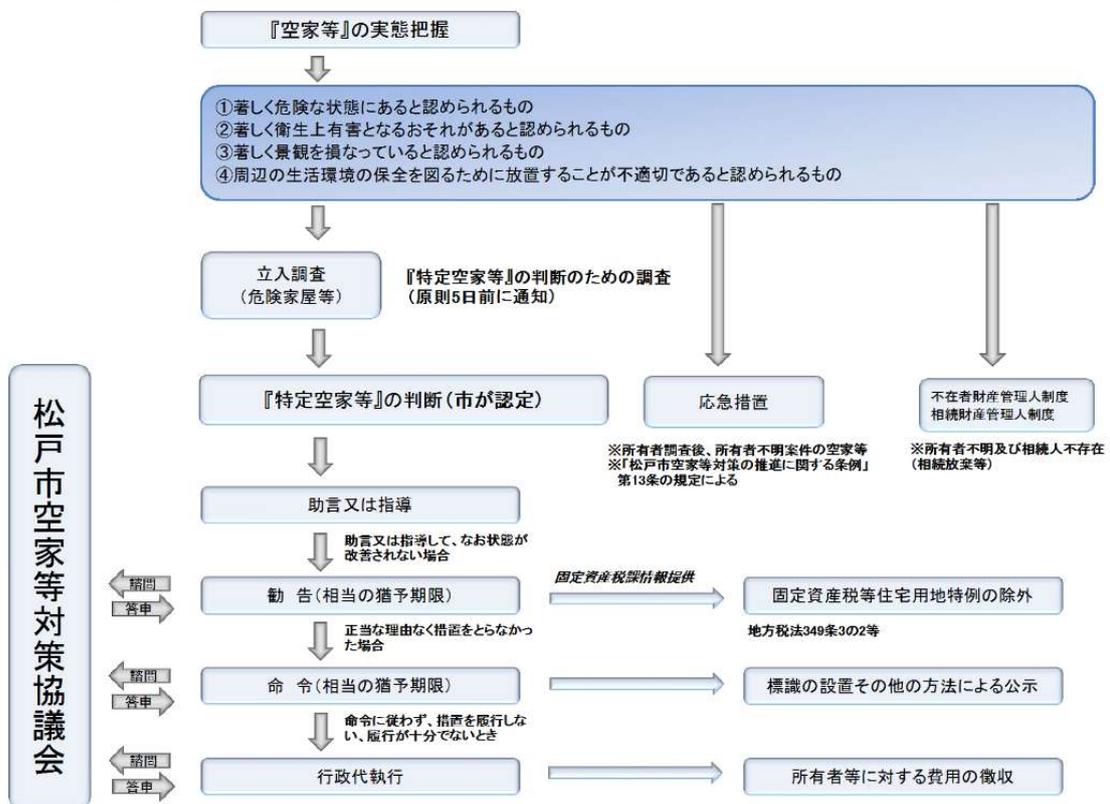
【具体的な施策】

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、個別の事情を踏まえて、関係機関と協力しながら、適切な管理を行うよう引き続き働きかけます。

また、立入り調査等により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段階的な措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、引き続き特定空家等の解消に努めていきます。

そのほか、相続等を起因に所有者が存在しない空家については、相続財産管理人制度等を活用し、管理不全な空家等の解消を引き続き図ります。

【特定空家等に対する措置】



■ 特定空家等に対する措置

3-5. 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跡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跡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もなります。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必要になります。

【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。

建物が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と空家所有者との跡地活用に向けた啓発機会の創出を検討します。

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、管理意識の醸成を図ります。

そのほか、「(3) 空家等の利活用の促進」と同様に、民間事業者と連携・協力していくなかで、跡地の利活用を希望する「跡地提供者」と跡地の「利用者」のマッチングを検討していきます。

3-6. 推進体制の強化

○庁内連携の強化

空家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の関係部局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。

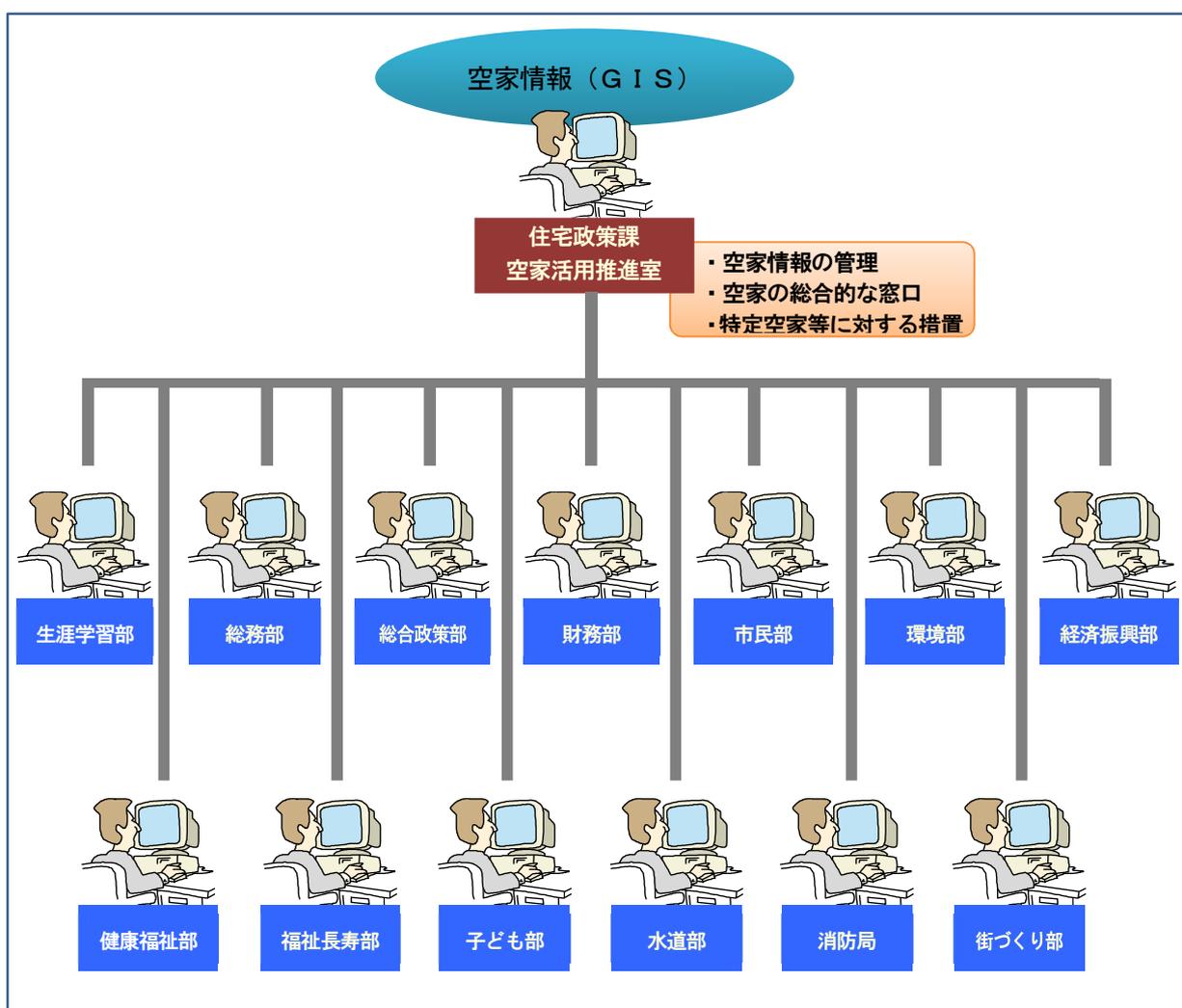
そのため、本市においても平成27年度より、「松戸市空家活用等推進連絡会議」を設置し、庁内連携を強化しています。

前計画の組織構成を強化し、本計画では新たに「生涯学習部」「健康福祉部」の2部局を組織構成に組み込むことで、さらに体制の強化を行いました。

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ます。

そのほか、今後も庁内における空家情報の共有とデータ更新を行っていきます。

空家問題が個別に様々な要因を抱えていることを踏まえて、今後も庁内関係部局と連携の強化、拡大を図り、空家問題の解消に努めます。



■空家情報（GIS）活用体系図

第4章 空家等に関する対策

○住民等からの相談等への対応

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、今後も住宅政策課 空家活用推進室が総合窓口となり、適切に対応していきます。

また、空家化の予防・発生抑制、適正管理、利活用を促すため、空家の所有者を始め、関係者に向けて市広報やホームページ、パンフレットにより、空家対策に係わる情報を広く周知します。

千葉県宅地建物取引業協会松戸支部との「空き家の有効活用等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」に基づく相談体制を継続・強化するとともに、今後は、住宅管理や建物解体などの、幅広い相談内容に合わせた相談体制の拡充に向けた検討を行います。

○松戸市空家等対策協議会

本市の空家等対策計画や施策に対して、各委員からそれぞれの観点による意見を聴取し、それらを反映させていくことで、より良い結果が導き出されています。今後もこのシステムを継続していくことで、本市の良好な住環境確保につなげていきます。

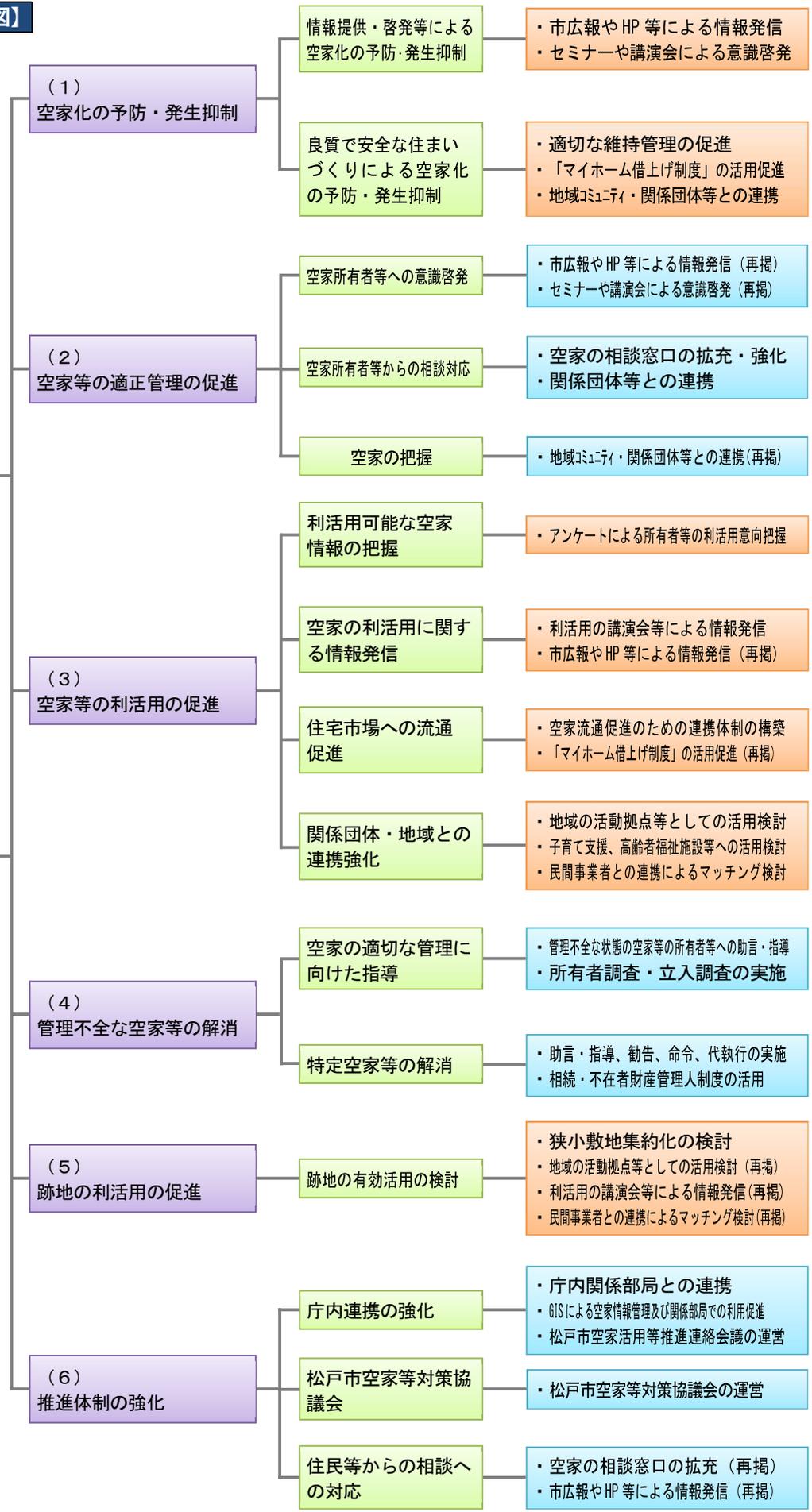
○その他

市民の声を聞くとともに、空家対策の先進的な取組を行っている自治体の調査・研究を行い、より良い空家対策や制度の拡充について随時検討を行います。

【空家等対策施策体系図】

①安全で誰もが住みたいと思ふ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、空家化の「予防・発生抑制」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」等を総合的に進め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、住宅供給数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ながら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て、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である令和13年に、空家実態調査を実施して10年間の空家等対策の実施状況の検証を行い、本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、最終年を待たずに必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。



5. 成果指標の設定

本計画における成果指標を次のように設定する。

本市は、今後も空家等対策を推進していき、市民が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ていくうえで、以下の指標を設定します。

【空家等対策計画の指標】

管理不全な空家等の 70% 解消

資料編

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせよ

うとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつ

た場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 松戸市空家等対策の推進に関する条例

(平成 28 年 3 月 23 日)

(目的)

第 1 条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、その保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策を推進することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 特定空家等 空家等が、次のいずれかの状態にあるものをいう。
 - ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市の責務)

第 4 条 市長は、関係内部部局間と連携し、次条に規定する空家等対策計画に基づく、相談体制の整備等による実施体制を整備し、市民、事業者、関係行政機関等と協力し、空家等に関する必要な措置を適切に講ずる施策を総合的に推進するものとする。

(空家等対策計画)

第 5 条 市長は、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、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項

の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。) その他の特定空家等への対処に関する事項

- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するものとする。

(協議会)

第6条 市長は、法第7条第1項の規定に基づき、松戸市空家等対策協議会（以下この条において「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、特定空家等に対する措置について協議を行うものとする。
- 3 協議会は、市長のほか、市民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者のうちから委員13人以内で組織し、市長が委嘱する。
- 4 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(立入調査等)

第7条 市長は、法第9条第1項の規定により、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市長は、法第9条第3項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 法第9条第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 法第9条第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第8条 市長は、法第10条第1項の規定により、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 市長は、法の施行のために必要があるときは、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第9条 市長は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条から第11条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第10条 市長は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第11条 市長は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第12条 市長は、法第14条第1項の規定により、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）を執るよう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、法第14条第2項の規定により、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を執ることを勧告することができる。

3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置を執らなかった場合において、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定により、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を執ることを命ずることができる。

4 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、法第14条第4項の規定により、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、法第14条第5項の規定により、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、法第14条第6項の規定により、同条第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、法第14条第7項の規定により、同条第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 法第 14 条第 6 項に規定する者は、同条第 8 項の規定により、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市長は、法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、法第 14 条第 9 項の規定により、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて同条第 1 項の助言若しくは指導又は同条第 2 項の勧告が行われるべき者を確知することができないため同条第 3 項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、法第 14 条第 10 項の規定により、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合においては、法第 14 条第 11 項の規定により、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、法第 14 条第 3 項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 法第 14 条第 3 項の規定による命令については、同条第 13 項の規定により、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 3 章（第 12 条及び第 14 条を除く。）の規定は、適用しない。

（応急措置）

第 13 条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

（委任）

第 14 条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。
- （特別職の職員の給与及び費用弁償の支給に関する条例の一部改正）
- 2 特別職の職員の給与及び費用弁償の支給に関する条例（昭和 31 年松戸市条例第 15 号）の一部を次のように改正する。

別表 2 に次のように加える。

松戸市空家等対策協議会委員	日額 8,500 円
---------------	------------

(3) 松戸市空家等対策の推進に関する条例施行規則

(平成 28 年 3 月 30 日)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、松戸市空家等対策の推進に関する条例（平成 28 年松戸市条例第 19 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供等の記録)

第 2 条 市長は、条例第 3 条に規定する適正な管理が行われていないと認めるとき又は情報の提供があったときは、当該空家等について、空家等調査台帳を作成するものとする。

(立入調査員証)

第 3 条 条例第 7 条第 4 項の規定する証明書は、立入調査員証（第 1 号様式）とする。

(標識の設置)

第 4 条 条例第 12 条第 11 項に規定する標識の様式は、標識（第 2 号様式）とする。

(任期)

第 5 条 松戸市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の委員の任期は、3 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(協議会の会長及び副会長)

第 6 条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は市長、副会長は副市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(協議会の会議等)

第 7 条 協議会の会議は、会長が招集し、議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

5 協議会の会議は、公開を原則とする。ただし、協議会において会議を公開しないと認めたときは、この限りでない。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(委任)

第 8 条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

第1号様式
略

第2号様式
略

(4) 特定空家等の判断基準

<参考> 空家等の推進に関する特別措置法第二条第2項

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに付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。

1 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、指導等が必要な空家等が継続的に増加するなか、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響をもたらす改善等を図ることが必要な空家等については、法第二条第2項に規定する特定空家等と取り扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

本基準は、法第六条の規定に基づき策定する松戸市空家等対策計画の方針を踏まえ、法第二条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断を行うために定めるものである。

2 特定空家等の判断基準

次の（１）を空家等の状態、（２）周辺への影響等に該当し、過去の指導経過等、空家等の所有者等の状況を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著し影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定をする。

（１）空家等の状態

空家等が次のいずれかに該当する状態のもの。

『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）』により抜粋

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（１）建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。</p> <p>※ 「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎が破損又は変形している。 ・ 土台が腐朽又は破損している。 ・ 基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている ※ 「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・ 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある ※ 「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・ 土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・ 柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p>	
(ロ)外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>	
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	

(ニ)屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。的に判断する。	
調査項	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
目の例	・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
目の例	・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

2. 擁壁の状態

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
目の例	・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

(2) 周辺への影響等

空家等が放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの。

【解説】

周辺への影響等の判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする。

- ・ 建築物の密集状況
- ・ 公園、道路等の有無、道路の利用状況等
- ・ その他の建築物の立地特性等

『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）』により抜粋

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・ 排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
 - ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

<p>【状態の例】</p> <p>(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

『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）』により抜粋

「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」である
か否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

『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）』により抜粋

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

(5) 松戸市空家等対策協議会運営要領

(平成28年5月23日松戸市空家等対策協議会決定)

(趣旨)

第1条 この要領は、松戸市空家等対策の推進に関する条例施行規則（平成28年松戸市規則第24号）第7条の規定に基づき、松戸市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に必要な事項を定めるものとする。

(委員の欠席)

第2条 協議会を欠席する委員は、代理人を協議会に出席させ、又は他の委員に議決権の行使を委任することはできない。

(協議会の公開)

第3条 協議会は原則として公開とする。ただし、協議会において、松戸市情報公開条例（平成13年松戸市条例第30号）第32条各号に定める情報（以下、「非公開情報」という。）に該当すると認められる事項については審議等を行う場合は、非公開とすることができる。

(非公開の決定方法)

第4条 前条ただし書きの規定により非公開とする場合は、会長が協議会に諮って決定する。

(開催の周知)

第5条 協議会の開催は、原則として協議会の開催の日の7日前までに、次に掲げる事項を記載した書面を、住宅政策課及び市役所内の行政資料コーナーに備え置くとともに、松戸市ホームページに掲載することにより周知するものとする。

- (1) 協議会の名称
- (2) 開催日時
- (3) 開催場所
- (4) 議題
- (5) 傍聴を認める者の定員
- (6) 傍聴の申込方法
- (7) 問い合わせ先

(傍聴の手続)

第6条 協議会の傍聴を希望する者は、協議会の開催の30分前から15分前までの間に、傍聴受付簿（別記第1号様式）に住所及び氏名を記入し、傍聴券（別記第2号様式）の交付を受けなければならない。

- 2 傍聴券の交付を受けた者（以下「傍聴人」という。）は、協議会の会議場（以下「会議場」という。）に入場する際に当該傍聴券を係員に提示しなければならない。
- 3 傍聴券は、退場の際、返還しなければならない。
- 4 傍聴券は、発行枚数を10人までとし、先着順に交付する。したがって、定員になり次第、受付を終了することとする。

(入場の禁止)

第7条 次に掲げる者は、会議場に入ることができない。

- (1) 酒気を帯びていると認められる者
- (2) 会議の妨害になると認められる物品を携帯している者
- (3) 前2号に定めるもののほか、会議を妨害し、又は人に迷惑を及ぼすおそれがあると認められる者

(傍聴人が守るべき事項)

第8条 傍聴人は、係員の指示に従うとともに、次の事項を守らなければならない。

- (1) 所定の場所で傍聴し、みだりに席を離れないこと。
- (2) 会議場において発言しないこと。
- (3) 議事に対して批評を加え、又は可否を表さないこと。
- (4) 鉢巻き、ゼッケン、たすき、腕章の類をする等、示威的行為をしないこと。
- (5) 私語、談話、拍手、携帯電話等の使用その他騒がしい行為をしないこと。
- (6) 飲食、飲酒又は喫煙をしないこと。
- (7) 写真撮影、録画、録音又はこれらに類する行為をしないこと。
- (8) 他の傍聴人の迷惑になるような行為はしないこと。
- (9) 前各号に定めるもののほか、会議の秩序を乱し、又は会議の妨害となるような行為をしないこと。

(傍聴人の退場)

第9条 傍聴人は、協議会が傍聴を認めないと定めた議題に関する審議等を行おうとするときは、速やかに会場から退場しなければならない。

2 傍聴人は、会議終了後は速やかに会議場から退場しなければならない。

(違反に対する措置)

第10条 傍聴人がこの要領に違反したときは、会長は、傍聴人に対して必要な指示を行い、これに傍聴人が従わない場合は、退場させることができる。

(傍聴人への資料の配布等)

第11条 傍聴人には、会議次第その他会長が必要と認めた資料を配布し、協議会終了後、回収するものとする。

(報道関係者の傍聴)

第12条 報道関係者の傍聴についても、この要領を準用する。

(会議録の作成)

第13条 協議会の会議録は、公開した協議会を開催した場合には、要点筆記による会議録を、非公開の協議会を開催した場合には、協議会の概要を当該協議会終了後に作成することとする。

(会議録の公表)

第14条 協議会の会議録は、発言者が確認を行った上で、これを公表する。公表の方法は、住宅政策課空家活用推進室及び市役所内の情報公開コーナーに当該協議会が開催された日の属する年度の翌年度の末日まで備え置くとともに、松戸市ホームページに掲載するものとする。

(その他)

第15条 この要領に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附則

この要領は、平成28年5月23日から施行し、同日以後に開催される会議から適用する。

(6) 松戸市空家等対策協議会委員名簿

■委員構成（敬称略）

（令和4年4月1日現在）

分野	氏名	所属
行政	本郷谷 健次	市長（会長）
行政	石和田 二郎	副市長（副会長）
議会議員	山口 栄作	市議会議員（建設経済常任委員会 委員長）
法務	菊地 克利	千葉司法書士会 松戸支部
法務	古賀 智行	千葉県土地家屋調査士会 松戸支部
法務	長浜 有平	千葉県弁護士会 東葛総合法律事務所
不動産	平川 嘉博	一般社団法人 千葉県宅地建物取引協会 松戸支部 支部長
建築	権田 武人	公益社団法人 千葉県建築士事務所協会 副支部長
学識経験者	梅木 清	千葉大学 大学院 園芸学研究所 教授
学識経験者	須田 仁	聖徳大学 心理・福祉学部 社会福祉学科 准教授
地域住民	恩田 忠治	松戸市町会・自治会連合会 会長
地域福祉に携わる者	平川 茂光	松戸市民生委員児童委員協議会 会長

■委嘱期間

2022年（令和4年）4月1日から2025年（令和7年）3月31日まで（3年間）

(7) 各種協定書

松戸市空き家の有効活用等に関する相談業務協定書

松戸市（以下「甲」という。）と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会松戸支部（以下「乙」という。）は、松戸市空き家の有効活用等に関する相談業務（以下「相談業務」という。）について、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 甲及び乙は、市民等から甲に寄せられた空き家の有効活用等に関する相談に対し、空き家の適正管理、有効活用及び解消を目的として、協力してこの相談業務を実施するものとする。

（相談員）

第2条 乙に所属する会員は、この相談業務の相談員として業務にあたるものとする。

（運営部会の設置）

第3条 乙は、相談業務の円滑な運営を図るため、運営部会を組織するものとする。

2 運営部会は、この相談業務の効果が高まるよう相談員に対し、業務の目的及び内容等を周知するものとする。

（業務の実施）

第4条 甲は、空き家の有効活用等に関する相談の申込みをする者（以下「相談者」という。）が乙との相談を希望する場合には、相談者の同意を得た上で、当該相談内容を乙に提供するものとする。

2 乙は、甲から提供された相談内容を元に、相談員を選定し、現地派遣等を行い、相談者に対し、次に掲げる情報提供に努めるものとする。

- (1) 空き家又は空き地の状態から活用方法等の提案
- (2) 賃貸、売買、適正管理等の取引動向
- (3) リフォーム、増改築、解体等の取引動向
- (4) 専門業種の紹介
- (5) その他相談内容に関する事項

3 乙は、簡易的な目視調査、相談者からの聞き取り調査、相談者への回答内容をまとめ、書面により、甲に報告するものとする。

（相談者への説明）

第5条 相談員は、この相談業務においては、中立的な立場で相談に応じ、一切の営業行為を禁止する。

2 相談員は、相談者から詳細な調査等を要求された場合には、有料となることがある旨を事前に相談者に伝えるものとする。

（有効期間）

第6条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の3か月前までに、甲乙のいずれからも解除の申出がないときは、満了の翌日から1年間継続することとし、以後も同様とす

る。

2 甲及び乙は、期間途中でこの協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに申出を行うものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第7条 乙は、乙の会員以外の第三者に対し、協定事項の一部若しくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又はこの協定に基づいて生ずる権利義務を譲渡してはならない。

(秘密の保持)

第8条 乙及び相談員は、この相談業務に関して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は利用してはならない。

2 乙及び相談員は、前項のほか、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(業務に係る協議)

第9条 甲及び乙は、相談業務に関して、業務の拡充、円滑な運用等に係る事項について協議するものとする。

(定めのない事項等)

第10条 この協定に定めのない事項及びこの協定に疑義が生じたときは、甲乙協議の上、別に定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本協定書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各1通を保有する。

平成28年5月10日

甲 松戸市根本 387 番地 5

松戸市

松戸市長

乙 松戸市上本郷 1 丁目 3185 番地

一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会

松戸支部

支部長

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1条 乙は、この協定に基づく業務の遂行に際しては、個人情報の保護の重要性を認識するとともに、松戸市個人情報の保護に関する条例（昭和63年松戸市条例第10号）その他個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2条 乙は、この協定に基づく業務の遂行に際して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(適正な管理)

第3条 乙は、この協定に基づく業務の遂行に際しては、個人情報の漏えい、滅失、改ざん及びき損の防止その他個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 乙は、相談業務に係る個人情報を適正に管理するため、個人情報管理責任者を設置し、甲にその旨を報告しなければならない。

(従事者の監督)

第4条 乙は、相談業務に従事する者に対し、在職中及び退職後において、相談業務による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要かつ適切な監督を行わなければならない。この協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(収集の制限)

第5条 乙は、この協定に基づく業務を遂行するに当たり、個人情報を収集する必要がある場合は、当該業務を遂行するために必要な範囲内で収集するものとする。

2 乙は、相談者から個人情報を収集する場合には、本人の同意を得るほか、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

(目的外利用の禁止)

第6条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定による業務に係る個人情報を当該業務を処理する目的外に利用してはならない。

2 乙は、相談者の個人情報を目的外利用しようとする場合は、本人の同意を得るほか、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

(複写等の禁止)

第7条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定に基づく業務を遂行するために甲から提供された個人情報を記録した資料等を複写し、又は複製してはならない。

(事故発生時の報告)

第8条 乙は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(協定の解除)

第9条 甲は、適切かつ的確な調査の上、乙がこの個人情報取扱事項に違反していると認めたときは、無条件に協定の解除をすることができるものとする。

松戸市における空家等対策事業に関する協定書

松戸市（以下「甲」という。）と千葉司法書士会（以下「乙」という。）は、松戸市における空家等の対策を進めるため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲と乙が相互に連携・協力をし、松戸市内の空家等の対策を進めることにより、市民生活に及ぼしている影響を改善し、もって市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空家等

市内に所在する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をいう。

(2) 所有者等

空家等を所有し、又は管理する者をいう。

（司法書士の選任）

第3条 甲は、第1条の目的を達成するため、乙の会員の中から司法書士を選任（以下、「司法書士」という。）するものとする。

（甲が行う業務）

第4条 甲は、次の業務を行う。

(1) 甲は、所有者等から空家等に関する法律や相続及び各種契約に係る相談を受けた場合は、所有者等の同意が得られたものについて、司法書士の業務を紹介するものとする。

(2) 甲は、広報、市ホームページその他の方法により、乙が行う業務をPRするものとする。

（乙が行う業務）

第5条 乙は、次の業務を行う。

(1) 甲の空家対策事業に関する相談業務等

(2) 甲が乙に依頼した場合は、申立てに係る成年後見（保佐、補助を含む。）開始申立書、相続財産管理人選任申立書及び不在者財産管理人選任申立書の作成業務

(3) 所有者等との法律相談業務等

（経費）

第6条 前条の業務における案件毎の初回相談に関しては、司法書士は報酬を甲又は所有者等へ請求しないものとする。ただし、特別な理由があつて費用が発生する場合は、その都度協議するものとする。

（有効期間）

第7条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の3か月前までに、甲乙のいずれからも解除の申出がないときは、満了の翌日から1年間継続することとし、以後も同様とす

る。

2 甲及び乙は、期間途中でこの協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに申出を行うものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第8条 乙は、乙の会員以外の第三者に対し、協定事項の一部若しくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又はこの協定に基づいて生ずる権利義務を譲渡してはならない。

(守秘義務)

第9条 乙及び乙の会員は、この協定に基づき知り得た情報を、甲の許可なく他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

(業務に係る協議)

第10条 甲及び乙は、相談業務に関して、業務の拡充、円滑な運用等に係る事項について協議するものとする。

(定めのない事項等)

第11条 この協定に定めのない事項及びこの協定に疑義が生じたときは、甲乙協議の上、別に定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本協定書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各1通を保有する。

平成28年8月30日

甲 松戸市根本387番地5
松戸市
松戸市長

乙 千葉市美浜区幸町2丁目2番1号
千葉司法書士会
会長

空家等の適正な管理の推進に関する協定書

松戸市（以下「甲」という。）と、公益社団法人松戸市シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止するために、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲と乙が相互に連携・協力をし、市内の空家等の管理の適正化を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等とは、市内に所在する建物その他の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。
- (2) 管理不全な状態とは、次のいずれかに該当する空家等の状態をいう。
 - ア 建築物の倒壊、建築資材の剥落若しくは飛散又は敷地内に存する樹木の倒木により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれのある状態
 - イ 容易に不特定の者が侵入することができ、火災及び犯罪を誘発するおそれのある状態
 - ウ 敷地内に存する樹木若しくは雑草の繁茂又は資材等の散乱等により、周辺的生活環境の保全に支障を及ぼす状態
- (3) 所有者等とは、空家等を所有し、又は管理する者をいう。

（甲が行う業務）

第3条 甲は、次の業務を行う。

- (1) 甲は、市内にある空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合は、乙の業務を紹介するものとする。
- (2) 甲は、広報、市ホームページその他の方法により、乙が行う空家管理業務をPRするものとする。

（乙が行う業務）

第4条 乙は、空家等の所有者等と契約し、次の業務を行う。

- (1) 除草
- (2) 清掃
- (3) 植木の剪定
- (4) その他、乙が受託できる一般作業、一般管理

（有効期間）

第5条 この協定書の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の1か月前までに、甲乙のいずれからも解除の申し出がないときは、満了の翌日から1年間継続することとし、以後も同様とする。また、期間途中で協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに申し出を行うものとする。

（協議）

第6条 この協定に定めのない事項については、甲と乙が協議して定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本協定書2通を作成し、甲及び乙が署名押印の上、各1通を保有する。

平成27年7月1日

甲 千葉県松戸市根本387番地5

松戸市

市長

乙 千葉県松戸市旭町1丁目174番地

公益社団法人松戸市シルバー人材センター

理事長

松戸市空家等対策計画

令和4年4月

■ 発行 松戸市

〒271-8588 松戸市根本387番地の5

TEL : 047-366-1111

URL : <http://www.city.matsudo.chiba.jp/>

■ 編集 松戸市 街づくり部 住宅政策課 空家活用推進室

TEL : 047-366-7366

FAX : 047-366-2073