

香取市空家等対策計画



香取市
令和3年2月

はじめに

近年、人口減少や高齢化の進展、既存建築物の老朽化、社会情勢の大きな変化等に伴い、全国的に空き家が増加しており、大きな社会問題となっております。

本市においても空き家は増加傾向にあり、今後も増加していくことが予想されます。

その中でも特に、適切な管理が行われていない空き家は、防災、防犯、安全、衛生、景観など、様々な面において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、このような空き家への対策は、喫緊の課題となっております。

こうしたことから、平成 27 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本市における空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「香取市空家等対策計画」を策定いたしました。

本市の空き家対策といたしましては、空き家にならないための予防・発生抑制、空き家となった場合の適正管理と利活用、そして管理不全となった空き家の解消といった段階に応じた取り組みが必要であり、本計画はそうした取り組みの基本的な考え方や方向性を取りまとめたもので、今後の空き家対策の基礎となるものです。

本計画の推進にあたっては、所有者だけでなく、市、地域、関係団体等が相互に連携・協力して取り組んでいくことが重要です。今後も、関係者の皆様とともに、空き家対策をより一層推進してまいりたいと考えておりますので、引き続き、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました市民の皆様、並びに関係各位に心からお礼を申し上げます。



令和 3 年 2 月

香取市長 宇井 成一

目 次

香取市空家等対策計画の主旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置付け	2
空き家の現状と課題	3
1. 用語の定義	3
2. 香取市の人口推移	4
3. 地区別高齢者世帯数（独居世帯数及び高齢者世帯数）	7
4. 香取市の空き家対策の推移	9
5. 香取市空家等実態調査による空き家の状況	13
6. 空き家における課題	21
空き家対策における施策	24
1. 空き家対策に関する基本的な方針	24
2. 計画期間	24
3. 空き家の調査に関する事項	25
4. 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項	26
5. 空き家の活用の促進に関する事項	27
6. 特定空家等に対する措置等に関する事項	29
7. 市民等から空き家に関する相談への対応に関する事項	33
8. 空き家に関する対策の実施体制に関する事項	33
9. その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項	34
資料編	35
空家等対策の推進に関する特別措置法	35
香取市空家等の適正管理に関する条例	41
香取市空家等の適正管理に関する規則	43
香取市空家等対策検討委員会設置要綱	45
香取市特定空家等の判定基準（調査票）	47

1. 背景

近年、急速に進展する人口減、高齢化、居住形態の多様化等、社会構造やニーズの変化に伴い、適切な管理が行われていない空き家が増加しています。この状況は、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ます。このような問題の顕在化に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が、平成 27 年 5 月 26 日に施行されました。同時に「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」及び「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により、空き家の対策について国、都道府県、市町村、所有者及び管理者それぞれの責務を定め、空き家の対策を総合的に推進していくこととなりました。

香取市では、法及びその指針等を受けて、令和元年度に空き家の実態を把握する「香取市空家等実態調査」を実施するとともに、空き家の所有者の意向を伺う調査を実施し、市内における空き家の実態を把握しました。

今後、ますます増加していく空き家について、その発生を予防し、適切な管理を促進するとともに、空き家を有効に活用していく必要があります。そのため、市民の生活環境の保全や空き家問題について市の考え方を明確にし、空き家対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために、「香取市空家等対策計画」を策定します。



▲屋根材が全て剥離し近隣に部材が飛散している空き家



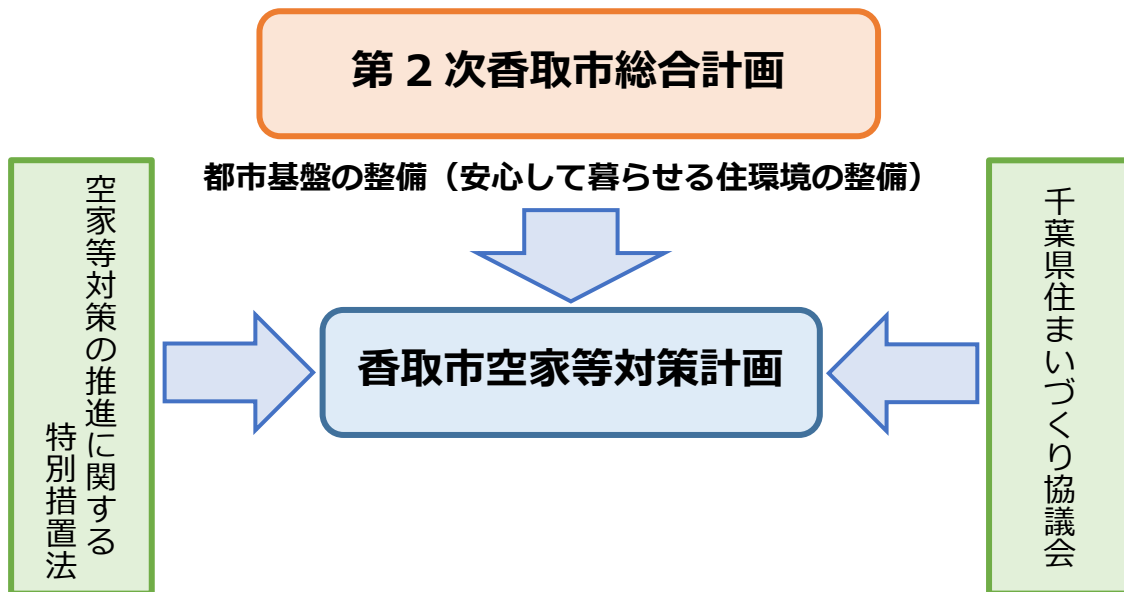
▲屋根材が剥離し立木等が繁茂している空き家

2. 計画の位置付け

この「香取市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、法第6条の規定により、国が定めた基本的な指針に即して定めたものです。

本市では、空き家対策を第2次香取市総合計画における、将来都市像の実現に向けた基本構想の一つである「都市基盤の整備（安心して暮らせる住環境の整備）」のための一施策として位置付け、本施策を効果的に実施するために、千葉県住まいづくり協議会による助言等を踏まえ、本市の実情に合わせて、より具体的な内容として策定するものです。

■本計画の位置付け



空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。

1. 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」については、法に以下のとおり定められています。本計画についても、この条文の定めに準拠するものとします。

なお、使用されていない住宅などについて一般論を述べる場合や、令和元年度までに実施された調査の名称、調査時点の対象家屋などについては、一般名称である事や、過去の調査報告書等との整合性に配慮し、「空き家」という呼称を主に使用しています。

法の内容や法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」及び「特定空家等」を主に使用しています。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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	「居住その他の使用がなされていない」建築物をいいます。共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合が対象となります。 居住、その他用途で使用されていない状態かどうかは、人の出入り、水道・電気・ガスの使用状況、建物の朽廃状況等から総合的に見て判断します。
特定空家等	空家等のうち、所有者等により適正に管理されていないために、保安上危険であったり、衛生上有害であったり等、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるものを示します。
所有者等	空家等の所有者、占有者又は管理者をいいます。
市民等	市内に住所を有する者並びに市内で事業活動を行う法人その他の団体及び個人をいいます。

2. 香取市の人口推移

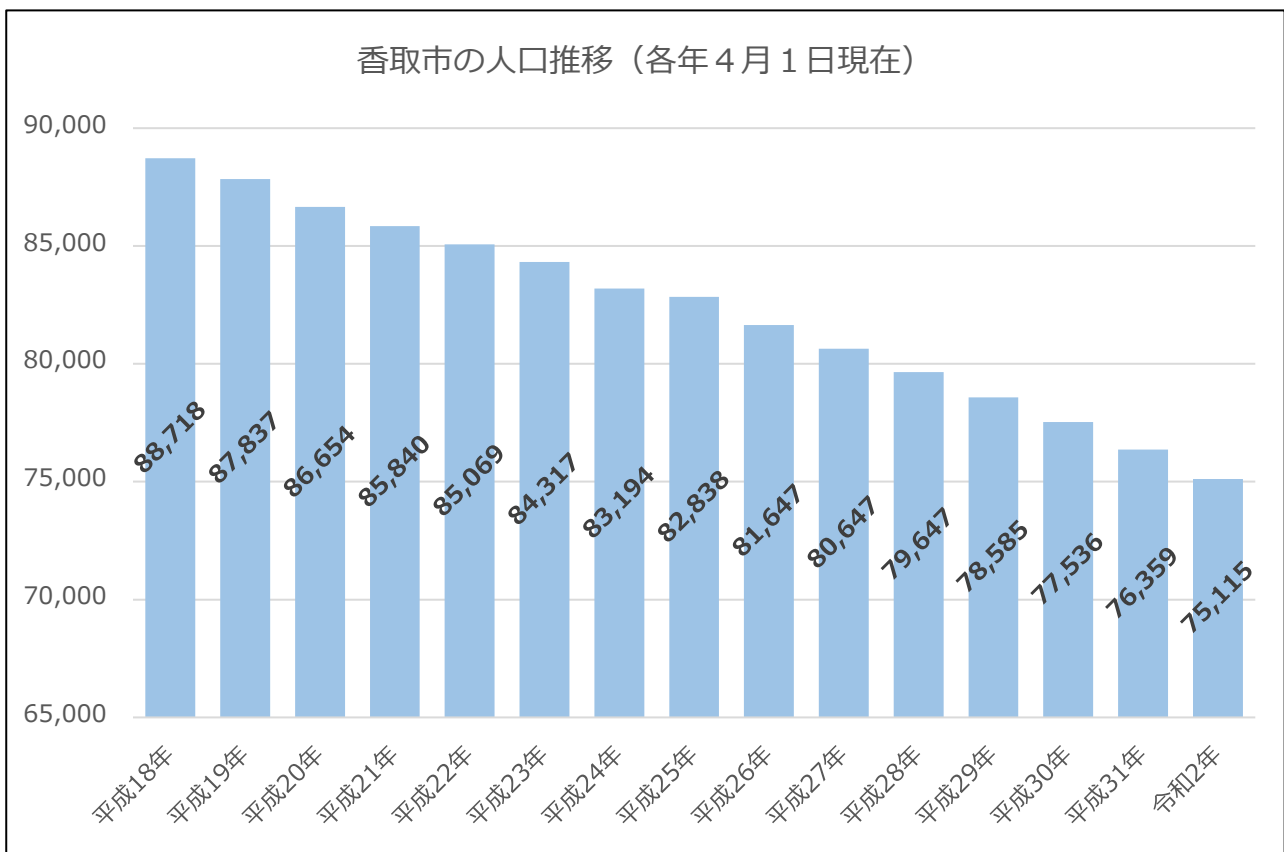
(1) 本市の合併時からの人口推移

平成の大合併により、香取市が誕生してからの住民基本台帳に記録されている人口等の推移は、合併時の平成18年4月1日現在で、88,718人であったが、令和2年4月1日現在では、75,115人と△13,603人も人口が減少し、平均して毎年、約千人もの人口が減少している状況です。

世帯数については、近年の核家族化等により、増加している状況となっています。

また、年齢（3区分）別人口（15歳未満、15～64歳、65歳以上）では、「15歳未満」及び「15～64歳」の区分では年々減少していますが、「65歳以上」の人口は増加しています。

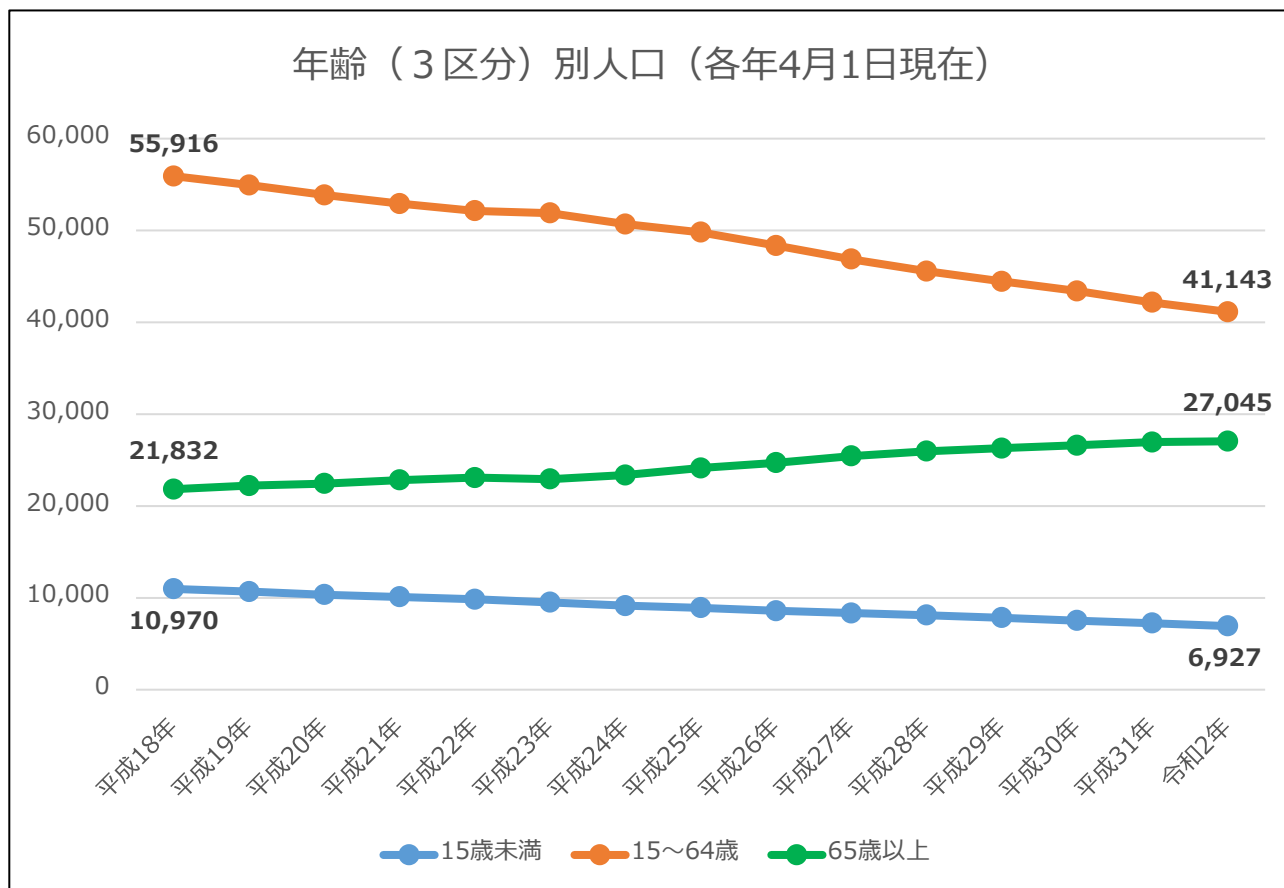
人口減少は本市に限らず、全国的な問題ともなっており、今後も本市においても、総人口が減少していく状況となっています。



※住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づき、市に備えてある住民基本台帳に記録されている者の人口から集計（平成24年7月9日からは住民基本台帳人口に外国人住民も含む。）

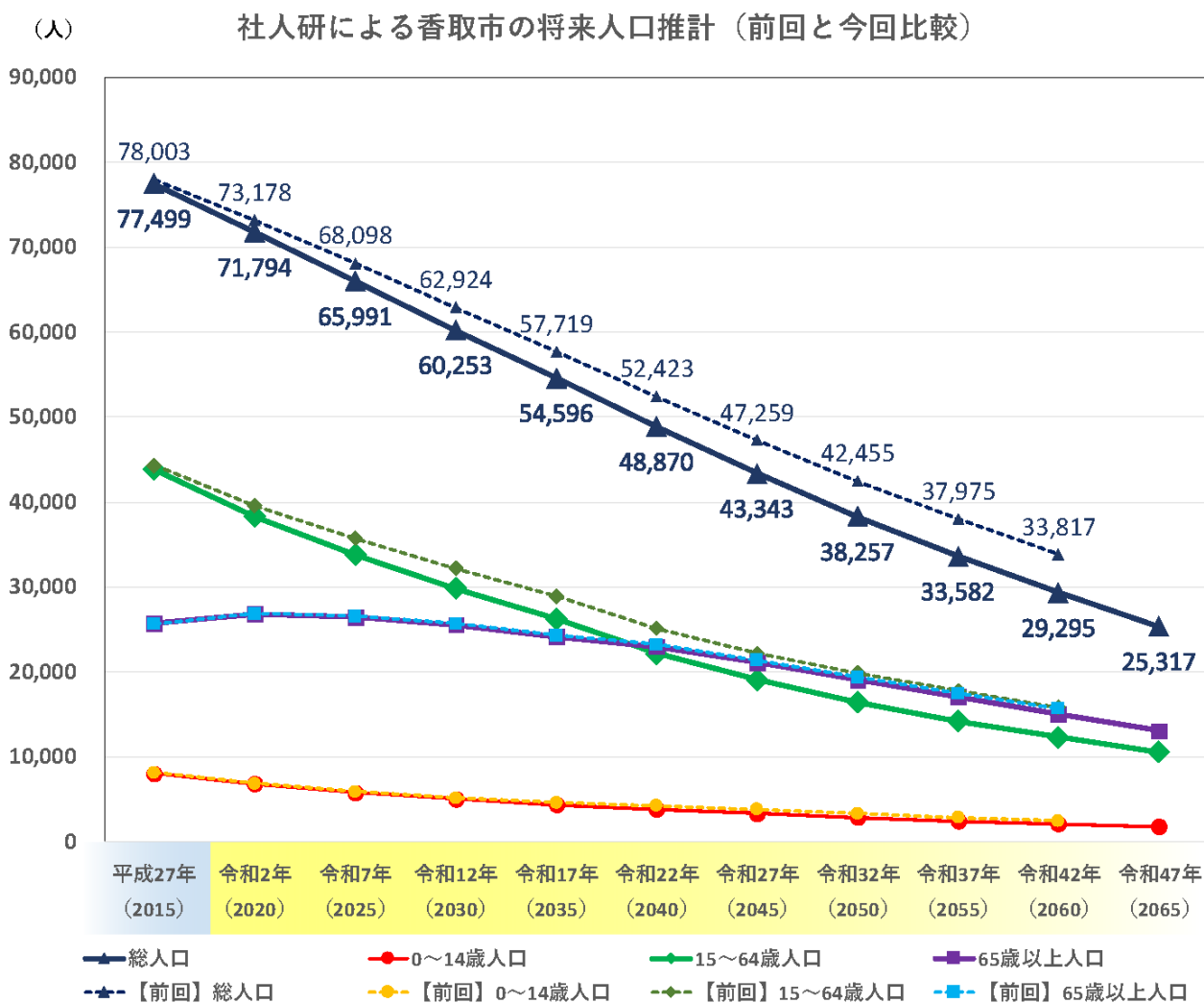
■人口・男・女・世帯数・年齢（3区分）別の推移

基準日	人口	男	女	世帯	15歳未満	15～64歳	65歳以上
H18.4.1	88,718	43,995	44,723	28,915	10,970	55,916	21,832
H19.4.1	87,837	43,528	44,309	29,020	10,678	54,938	22,221
H20.4.1	86,654	42,898	43,756	29,020	10,347	53,866	22,441
H21.4.1	85,840	42,420	43,420	29,143	10,094	52,929	22,817
H22.4.1	85,069	42,047	43,022	29,338	9,839	52,143	23,087
H23.4.1	84,317	41,687	42,630	29,455	9,507	51,887	22,923
H24.4.1	83,194	41,160	42,034	29,656	9,143	50,695	23,356
H25.4.1	82,838	40,899	41,939	30,099	8,913	49,795	24,130
H26.4.1	81,647	40,318	41,329	30,239	8,579	48,362	24,706
H27.4.1	80,647	39,928	40,719	30,399	8,345	46,869	25,433
H28.4.1	79,647	39,492	40,155	30,614	8,112	45,567	25,968
H29.4.1	78,585	39,031	39,554	30,743	7,839	44,455	26,291
H30.4.1	77,536	38,547	38,989	30,897	7,525	43,402	26,609
H31.4.1	76,359	37,992	38,367	31,031	7,236	42,176	26,947
R2.4.1	75,115	37,392	37,723	31,168	6,927	41,143	27,045
H18 と R2 の差	-13,603	-6,603	-7,000	2,253	-4,043	-14,773	5,213



(2) 本市の将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による平成27年度国勢調査を基準とした平成30年3月推計値では、本市の人口は2030（令和12）年に約6万人に、2040（令和22）年には約4万8千人となり、老年人口（65歳以上人口）が生産年齢人口（15～64歳）を上回ると見込まれています。



出典：「香取市人口ビジョン（令和元年度改訂版）」

3. 地区別高齢者世帯数（独居世帯数及び高齢者世帯数）

本市においては、高齢化が進んでおり、その中でも高齢者1人世帯（独居世帯）、高齢者のみの世帯の把握は、今後の空き家対策でも注視する指標の一つとなります。高齢になることで、介護等を必要とする世帯が、子世代と同居したり、施設等に入所したりすることで空き家になることが想定されます。

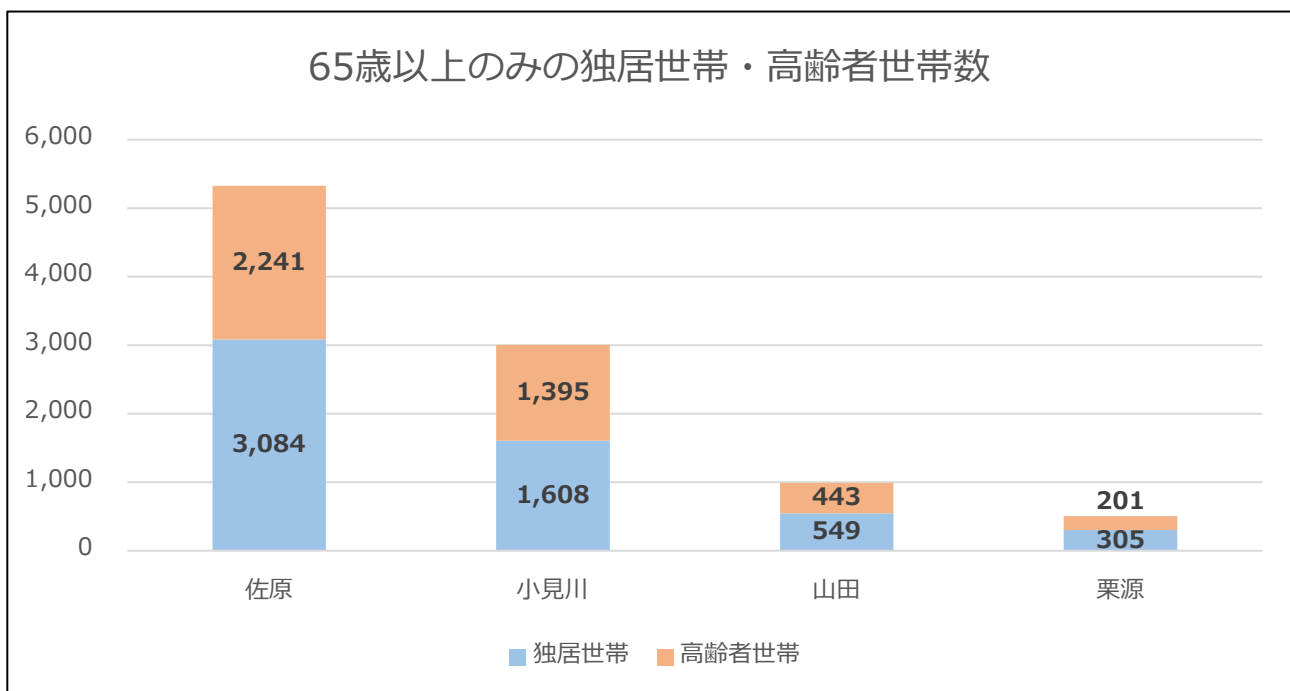
令和2年4月1日現在の住民基本台帳に記録されている世帯数で、65歳以上の高齢者1人世帯（独居世帯）、高齢者のみの世帯で全世帯数の31.53%となっています。

また、後期高齢者医療保険の対象となる75歳以上の高齢者1人世帯、高齢者のみの世帯では、全世帯数の15.66%となっており、いずれも増加傾向にあります。

■本市の高齢者のみの世帯数（65歳以上）

（令和2年4月1日現在）

地区	独居世帯	高齢者世帯	総計	全世帯数	割合
佐原	3,084	2,241	5,325	16,759	31.77%
小見川	1,608	1,395	3,003	9,376	32.03%
山田	549	443	992	3,347	29.64%
栗源	305	201	506	1,686	30.01%
総計	5,546	4,280	9,826	31,168	31.53%



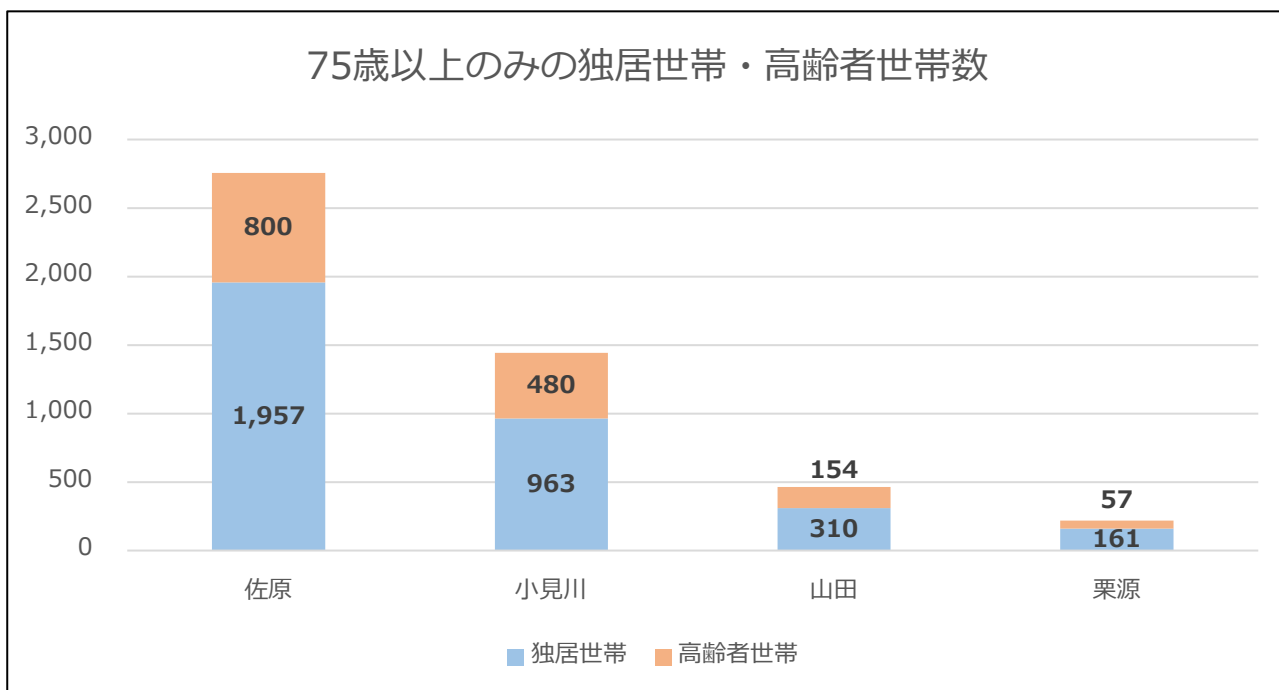
※老人ホーム、借家等の居住者も含む

※世帯分離により敷地内同居世帯も含む

■本市の後期高齢者のみの世帯数（75歳以上）

（令和2年4月1日現在）

地区	独居世帯	高齢者世帯	総計	全世帯数	割合
佐原	1,957	800	2,757	16,759	16.45%
小見川	963	480	1,443	9,376	15.39%
山田	310	154	464	3,347	13.86%
栗源	161	57	218	1,686	12.93%
総計	3,391	1,491	4,882	31,168	15.66%



※老人ホーム、借家等の居住者も含む

※世帯分離により敷地内同居世帯も含む

4. 香取市の空き家対策の推移

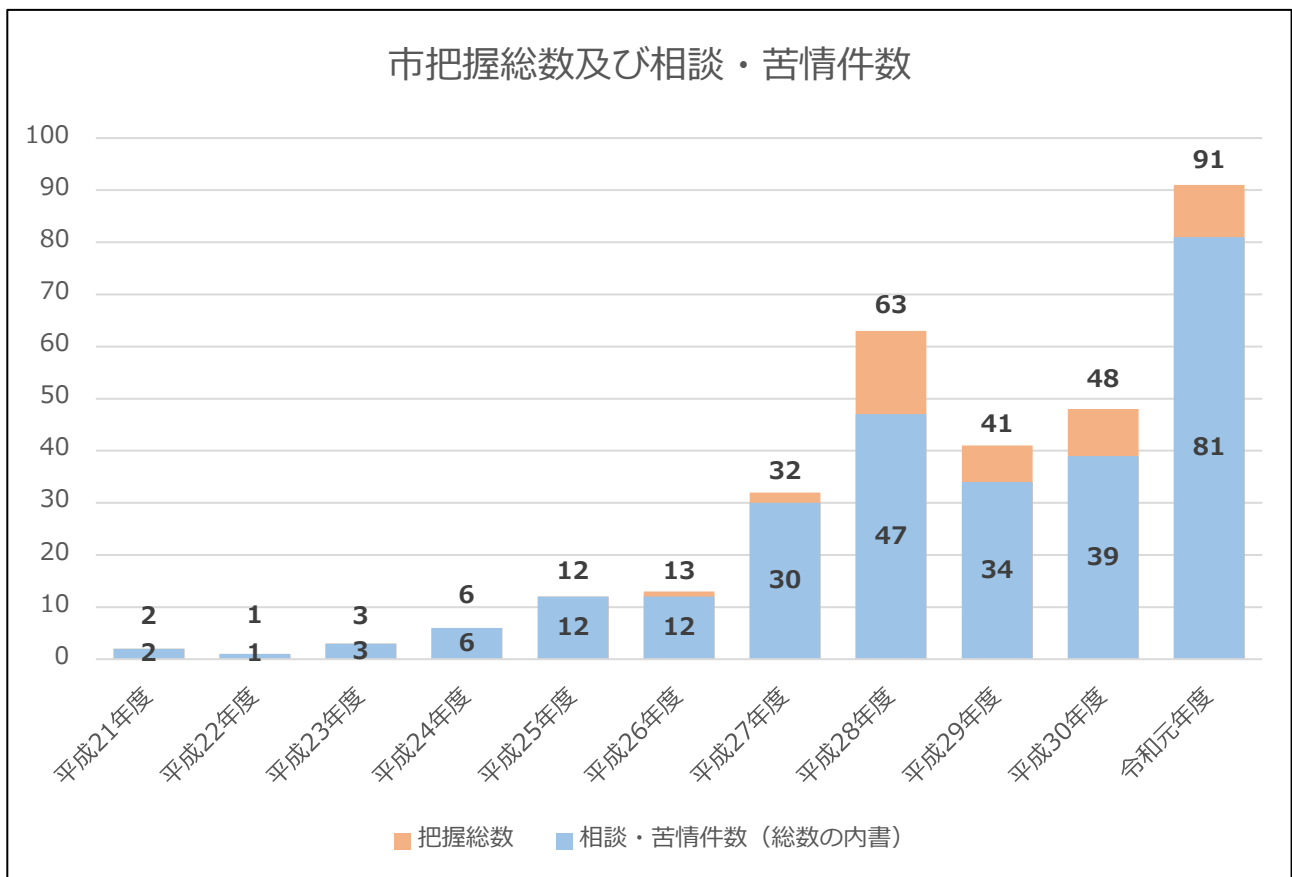
これまで、本市に寄せられた空家等に対する相談・苦情の件数は下図のとおりです。

平成 27 年度の法施行に伴い、相談・苦情件数が増加し、令和元年度では、台風 15 号、及び 19 号による被害により、相談件数が突出しました。

空家等の状況については、その約 6 割が適正に管理されていない草木の繁茂や、老朽化により建築資材等が飛散する恐れによるため、特定空家等に認定したものとなっています。

今後は、将来人口推計のとおり人口減少が想定されていることから、空家等が更に増加することが予想されます。

■市把握総数及び相談・苦情件数

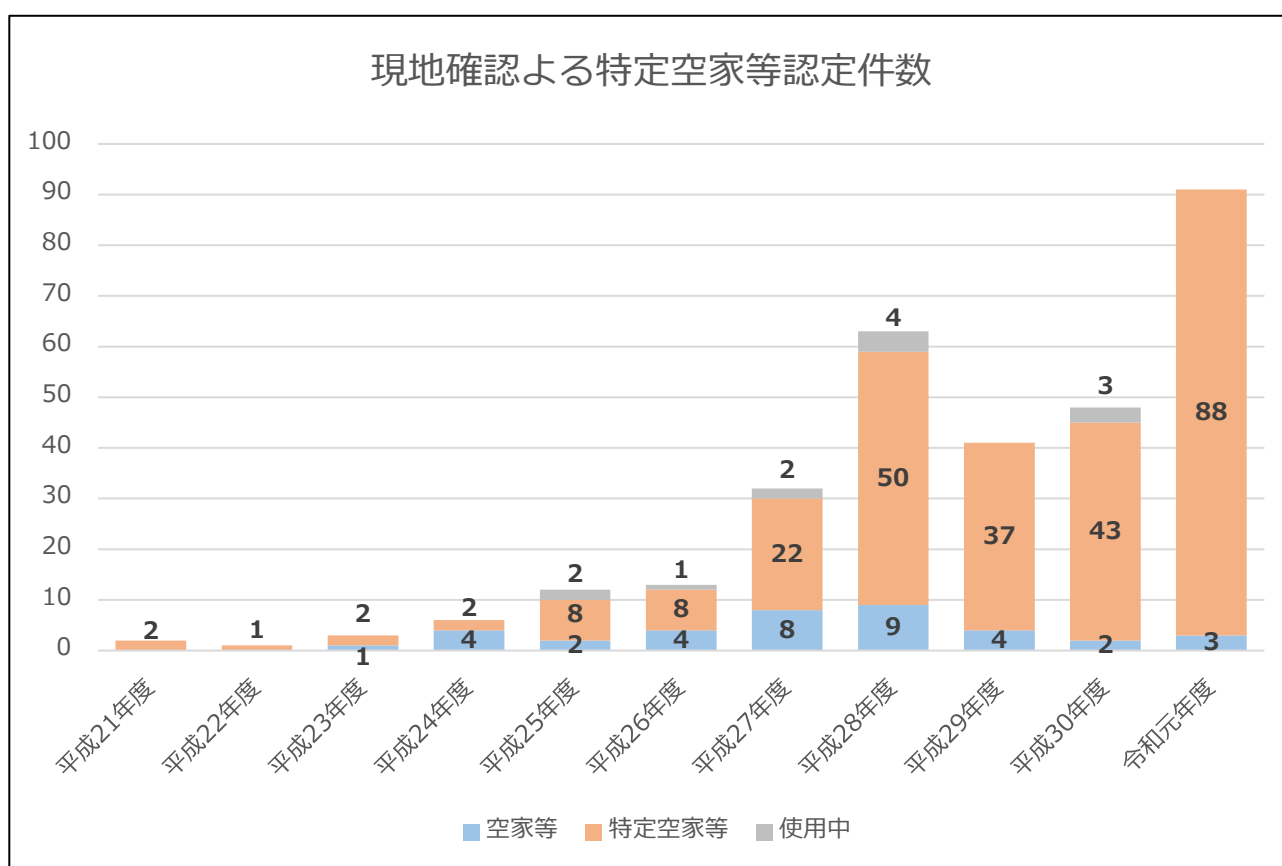


※既に解体済み、再利用・使用中等も含む。令和元年度末までに市が把握した件数

■相談・苦情等により現地調査実施時の特定空家等の認定件数

相談・苦情等の連絡がある建物等については、近隣等に被害等を及ぼす可能性がある状態・状況であることから、下図のグラフで示すとおり、現地確認を行った結果、ほとんどの建物等について、特定空家等に認定されるケースであることが確認できます。

また、連絡等により、現地確認を行った結果、実際は倉庫等で使用していることから、空家等とは認定せず、使用中として処理しています。ただし、使用中として処理した建物については、今後管理されなくなった場合に空家等又は特定空家等へ認定となる可能性があるため、データ管理は継続して行っています。



認定区分等の内訳

認定区分等	空家等	特定空家等	使用中	合計
件数	37	263	12	312

■ 特定空家等認定後の各措置後の状況

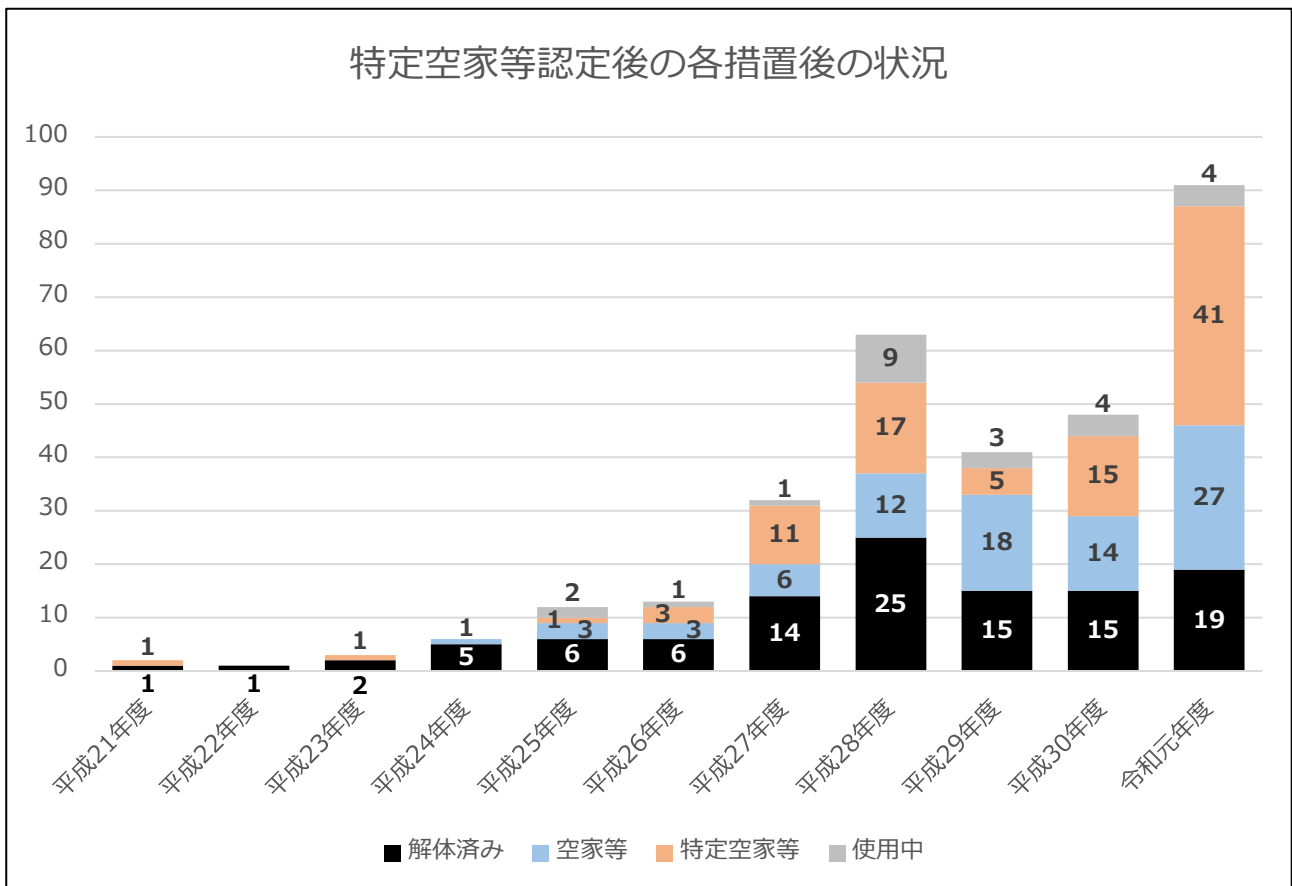
特定空家等に認定後は、法に基づき、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して必要な措置を講じています。

法では、空家等の適切な管理を「所有者の責務」として定めており、本来、空家等の管理は所有者等が責任を持って管理することが原則となっています。措置の第一段階での「現況の連絡」から順をおって連絡を通知することで、所有者等から連絡があり、空家等ではなく倉庫等で使用中の連絡や、立木の伐採・建物の修繕、解体の着手により更地になり特定空家等の解除に至っています。

措置の段階で所有者等の調査結果で相続放棄が判明した危険な特定空家等には、略式代執行の執行、所有者等が存在し、その者に行政代執行を執行する旨の代執行令書を送付しても、連絡等がなく改善が見られない建物等については行政代執行を執行し特定空家等を解除しています。

また、本市では、行政代執行及び略式代執行とは別に、特に緊急性がある危険建物に対して、迅速に安全対策等に対応するため、「香取市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、同条例第5条の緊急安全措置において、危険箇所等の撤去・修繕等を実施しています。

※措置等に関する内容は、「空き家対策における施策」の「[6. 特定空家等に対する措置等に関する事項](#)」を参照。



※令和2年9月末現在

各措置後の内訳

認定区分等	空家等	特定空家等	使用中	解体済み	合計
件数	84	95	24	109	312



解体済みの内訳

措置区分	件数
所有者等による自主的措置	100
代執行等による強制執行	9

■本市における代執行等の強制執行の実施状況

令和元年度までに特定空家等に認定したもののうち、令和2年9月末時点で下表のとおり代執行等を実施しました。なお、緊急安全措置については、同一特定空家等に対して2回措置を実施しています。

措置にかかった各費用については、本市債権管理課の協力を得ながら、費用回収にあっています。

措置区分	件数
行政代執行	7
略式代執行	7
緊急安全措置	3(4)

※令和2年9月末現在

香取市空家等の適正管理に関する条例

(緊急安全措置)

第5条 市長は、特定空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要最小限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に係る特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、第1項の措置を講じた場合において、当該措置に係る特定空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る特定空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができるものとする。

5. 香取市空家等実態調査による空き家の状況

(1) 調査の概要

空き家対策を検討するには、市内の空き家の実態を把握する必要があります。市では、令和元年度から市内の空き家の現状（空き家と推定される戸数、所在地、老朽具合等）及びその所有の状況（原因、維持管理、活用意向等）について現地調査等を実施しました。

① **対象建物** 香取市内の全ての住宅（兼用住宅やアパート等も含む。）

② **調査期間** 令和元年12月から令和2年7月まで

③ 調査項目

(ア) 机上調査

上水道閉栓状況及び地番情報等の資料を基に、現地調査の対象となる建築物（現地調査により空家等の推定が必要となる建築物）を抽出しました。

(イ) 現地調査

机上調査で抽出した建築物について、現地にて調査票（外観目視による調査項目）に基づき調査。空家候補に該当するか判定し、空家候補の戸数や住所、地域特性を調査。また、判定と併せて老朽危険度の判定を行い、建物の老朽・損傷状態を調査（調査は全て公道からの確認）しました。

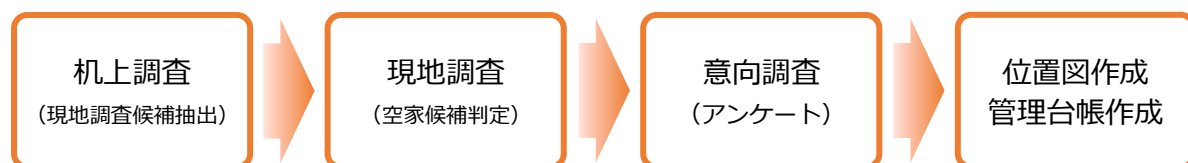
(ウ) 所有者意向調査

所有者の傾向や活用意向等を把握するため、現地調査で空家候補と判定された建築物の中で、特定できた空家候補の所有者等に対し、所有の状況（所有者属性、建物利用・管理状況、今後の利用等）に関するアンケート調査を実施しました。

(エ) 空家等管理台帳・空家等位置図の作成

空家候補の実態、地域特性とともに年月による経過を把握するため、調査結果などから空家等管理台帳・空家等位置図を作成しました。

■ 空家等実態調査フロー図



(2) 机上調査について（現地調査の対象建築物の抽出）

現地調査の対象となる建築物を抽出するため、上水道閉栓情報等の資料をもとに、1年以上水道が使用されていない住宅の一覧を作成し、地番・住民基本台帳記録データ・住宅地図の住所と照らし合わせることで現地調査のリストを作成しました。

(3) 現地調査について（空家候補の判定・詳細調査）

机上調査で作成した現地調査リストにある所在地に調査員が出向き、目視にて空家判定を行い、居住がないと判断した建物（空家候補）については、さらに詳細調査（建物状況や敷地を含めた管理状況の確認等）、老朽危険度判定や影響度判定を実施しました。

① 空家候補の判定

現地調査票にある調査項目にて、電気・ガスメーターの動作状況、表札、ポストの状態等を確認し総合的に判定しました。

なお、現地の状況により判定できなかった物件は、「空家候補」の可能性のあるため所有者等調査の対象としました。

② 詳細調査（空家候補のみ対象）

空家候補と判断された建物について、以下の項目を立地状況や管理状況などを外観目視により調査を実施。なお、各項目とも公道からの目視で確認できた場合のみ実施しました。

(ア) 建物情報、敷地条件等

建物や敷地の特性を把握するため、建築物の用途、構造や階数、接道状況（敷地に接している道路の幅員）、工作物（門、塀、擁壁等）の有無などを調査しました。

(イ) 管理状況（建物・敷地）

空家候補の管理状態を把握するため、建物の清掃、戸締り、破損や腐朽の状態、工作物の状態、敷地の草木の手入れやごみや動物・害虫の有無などについて調査。

建築物の劣化状況や傾斜具合などから、倒壊等する可能性の有無とその度合い（緊急性）についても調査しました。

(ウ) 利活用関係（建物属性・立地特性等）

利活用に関する対策を検討するための情報として、建物属性や立地特性、交通手段等を確認しました。

③ 老朽危険度判定・影響度判定

空き家対策の検討に活用するため、空家候補の老朽危険度及び周辺への影響の度合について、評価を行い総合的な判定の指標としました。なお、調査は敷地外から実施したため、項目は外観目視により簡易に判定できるものとしています。

(ア) 老朽危険度判定

a 老朽危険度判定基準

建物の状態について、国土交通省、千葉県、埼玉県で作成している手引きやマニュアルを参考に、以下の評定区分を定め、評点を行いました。

- i 構造の質の程度（構造一般の種類）
- ii 構造の腐朽や損傷の状態（構造の腐朽又は破損の程度）
- iii 災害発生の危険性や避難の容易さ（防火上又は避難上の構造の程度）
- iv 排水処理に関すること（排水設備）

・利活用基準

老朽危険度判定基準のランクを基に、利活用出来る基準を定めました。

A・B：利活用の検討が可能

C・D：特定空家等の可能性が高い

b 老朽危険度判定基準の評価指標

老朽危険度は、A、B、C、Dの4段階で評価し、評点は「老朽危険度判定基準」によって建物ごとに集計した点数の合計となります。

ランク	老朽危険度		評点	利活用基準
A	危険がない空家	・ 屋根、外壁、傾きのすべて問題がない	0～20	利活用の検討が可能
B	軽微な修繕が必要な空家	・ 屋根、外壁に部分的に破損がある	21～50	
C	危険度が中程度の空家	・ 一部に傾きがあるが屋根・外壁は問題がない ・ 一部に傾きがあり、かつ屋根、外壁の一部又は全面に破損があるもの ・ 傾きはないが屋根・外壁の一部に破損があるもの	51～99	特定空家等の可能性が高い
D	危険度が大きい空家で解体が必要	・ 全体的に傾きがあるもの ・ 傾きはないが屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐敗或いは剥離しているもの	100以上	

(イ) 影響度判定

a 周囲に対する影響度判定基準

影響度判定基準は、「将来的に建物が老朽化して倒壊した場合」を想定し、倒壊した建物が近隣や道路に影響を及ぼす可能性があるかどうかを外観目視で判定しました。

判定区分	判定基準
a	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない ※あくまでも想定であり、現状で建物倒壊の可能性を判定しているわけではない
b	倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある
c	隣家及び公道を通行する人・車両に悪影響を及ぼす可能性が大きい

b 管理に関する影響度判定基準

敷地の管理状況について、以下の基準、X1～X4を設け、外観目視で判定しました。

判定区分	判定基準
X1	敷地(庭木、雑草の繁茂)の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの ① 調査票「管理状況」の「敷地」において、 <u>雑草・立木の繁茂</u> の項目が「有り」となったもの ② 周辺の生活環境や景観を損なうおそれがあると判断したもの
X2	ゴミ、臭気の発生等の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの ① 調査票「管理状況」の「敷地」において、 <u>ゴミ、臭気の発生</u> の項目のいずれかが「有り」となったもの ② 著しく衛生上有害な状態になる恐れ、もしくは日常生活に支障を及ぼす恐れがあると判断したもの
X3	工作物等(擁壁、門塀、看板)の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの ① 調査票「管理状況」の「敷地」において、 <u>擁壁、門塀、看板</u> の項目のいずれかが「有り」となったもの ② 外観目視で、保安上危険な状態となるおそれがあると判断したもの
X4	動物・害虫等の状況で、周辺に影響を及ぼす可能性があるもの ① 調査票「管理状況」の「敷地」において、 <u>動物等の住みつき</u> が「有り」となったもの ② 著しく衛生上有害な状態になる恐れ、もしくは日常生活に支障を及ぼす恐れがあると判断したもの

(4) 所有者意向調査 (アンケート調査)

現地調査で空家候補と判定された建物の中で、特定できた所有者等に対し、空家候補の所有の状況(所有者の状況、空家の原因、建物利用・管理状況、今後の利用等)を把握するために意向調査を実施しました。

- ① 調査対象 所有者特定調査にて判明した空家候補の所有者等(納税者含む)

② 意向調査アンケート内容

意向調査アンケートは、持家（主に戸建）を想定し、以下の内容について照会しました。

- i アンケートの回答者、所有者の権利関係・世帯、地域との関係など
- ii 空家候補について、居住しているかどうかの確認
- iii 空家の現状について（空家の基本情報、維持管理について、困っていること）
- iv 居住していない住宅の使用について
- v 住宅の今後の活用について（住宅の将来について登録制度の希望の有無）
- vi 空家について感じていることや意見等

(5) 空家等管理台帳・空家等位置図の作成

空家候補の実態や地域特性、経年による異動状況を把握していくため、調査結果データ等から空家台帳、空家位置図を作成しました。

① 空家等管理台帳の作成

現地調査により空家候補と判断した建物について、現地調査票、写真、アンケート（アンケートが返送された空家候補に限る。）を管理台帳として整理しました。

② 空家等位置図の作成

現地調査により空家候補と判断した建物について、各空家候補の所在地を整理し位置図を作成しました。

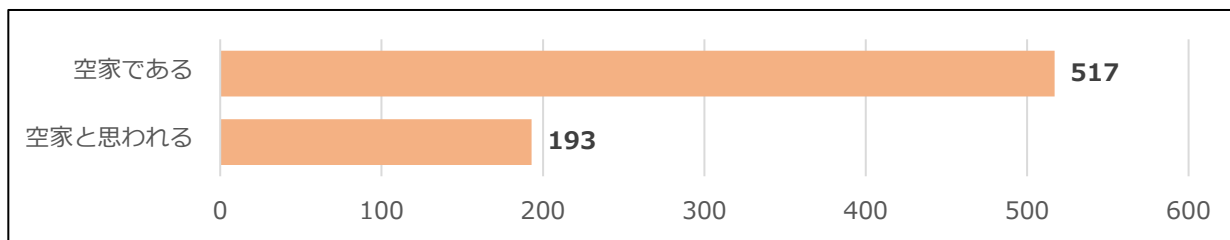
(6) 調査結果（抜粋）

① 空家数

空家等実態調査の結果では、「空家である」が 517 戸（72.8%）、「空家と思われる」が 193 戸（27.2%）の結果となり、計 710 戸は、全調査対象 4,750 戸に対して 14.9% でした。

■市域全体

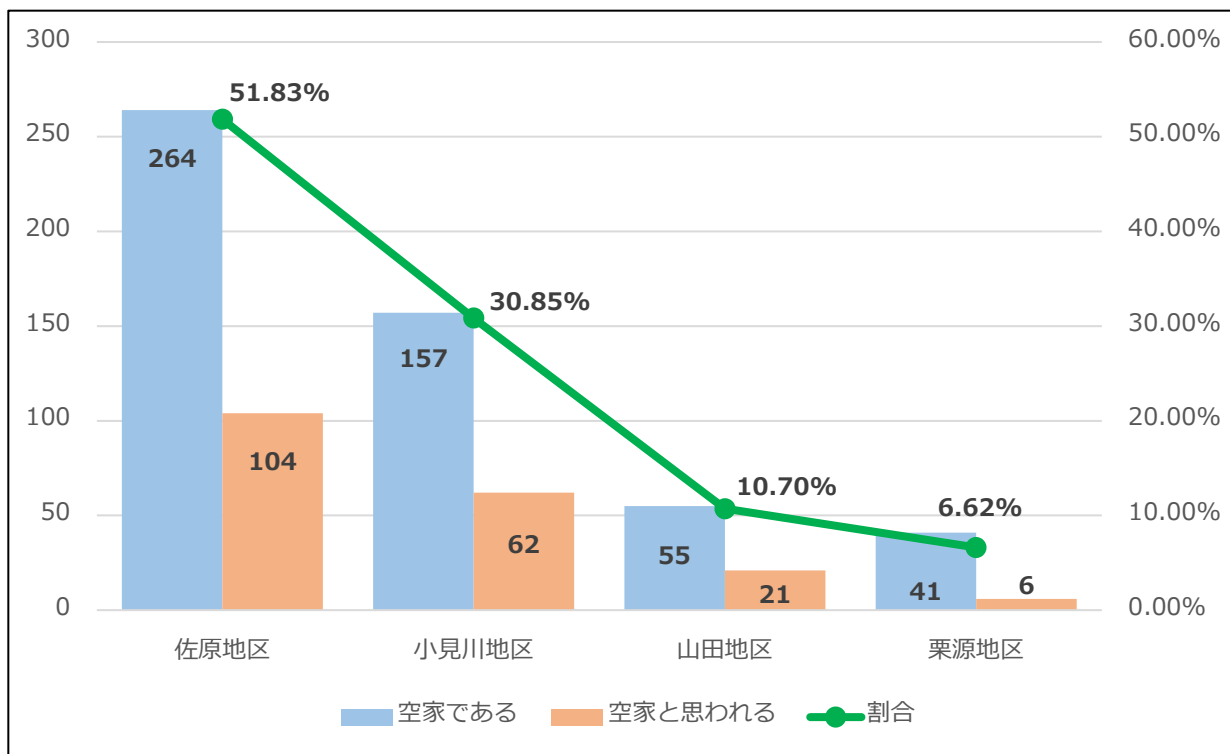
区分	戸数	割合	備考
空家である	517	72.8%	
空家と思われる	193	27.2%	
合計（現地調査件数）	710	100.0%	空家候補数の14.9%



■地区別

佐原地区が最も多く、約51.8%の結果でした。

区分	佐原地区		小見川地区		山田地区		栗源地区		全体	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
空家である	264	71.7%	157	71.7%	55	72.4%	41	87.2%	517	72.8%
空家と思われる	104	28.3%	62	28.3%	21	27.6%	6	12.8%	193	27.2%
合計	368	100%	219	100%	76	100%	47	100%	710	100%



② 空家属性別状況 建て方別構造（空家である・空家と思われる）

建て方別構造による結果は、一戸建ての「木造」が全体の93.6%を占めていました。

単位：上段…戸数（戸）、下段…割合（%）

建て方	構 造					
	木造	R C造	S造	ブロック造	不明	計
一戸建て	611	1	0	0	41	653
	93.6%	0.2%	0.0%	0.0%	6.3%	100.0%
併用住宅	55	0	1	0	1	57
	96.5%	0.0%	1.8%	0.0%	1.8%	100.0%
合 計	666	1	1	0	42	710
	93.8%	0.1%	0.1%	0.0%	5.9%	100.0%

※ R C造…鉄筋コンクリート造、S造…鉄骨造

(7) 総合判定結果

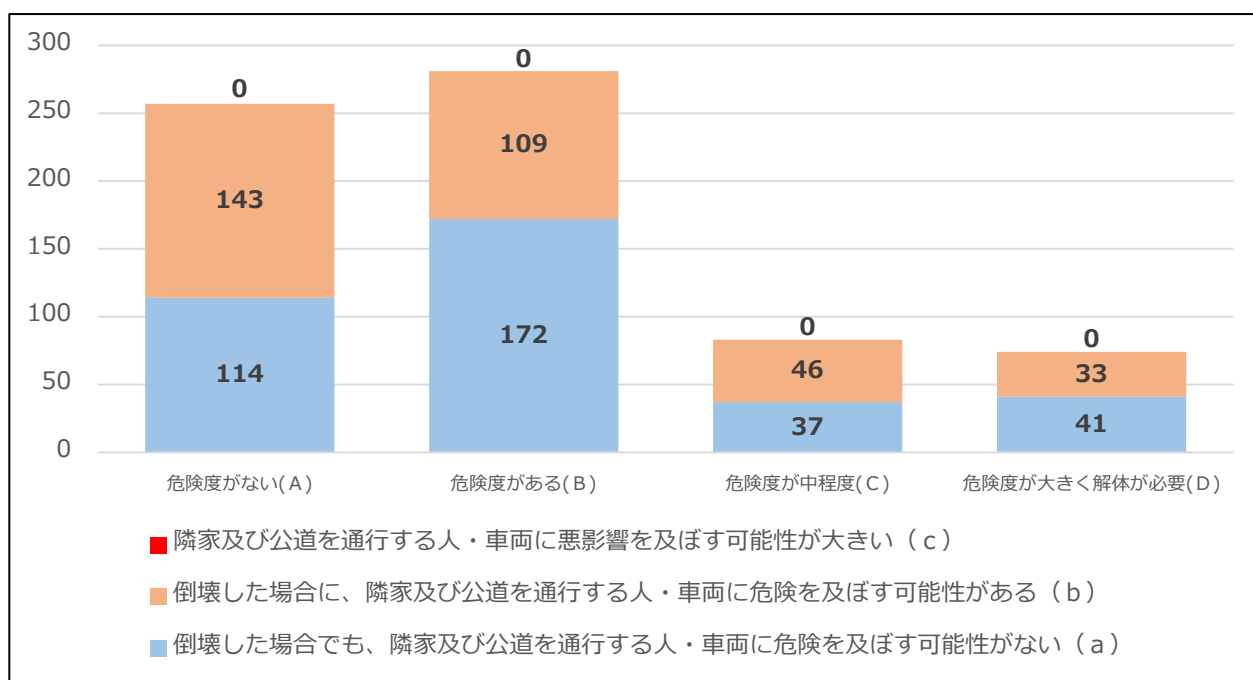
老朽危険度判定のランク A が 258 戸、ランク B が 281 戸、合わせて 539 戸あり、現況では、特に問題ないと判断されるが、今後において「利活用の検討が可能」と判定された空家候補が 75.9% を占める結果となりました。

一方で、影響度判定の「倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある」(b) で老朽危険度判定の「危険度が中程度」(C)、「危険度が大きく解体が必要」(D) となる緊急性の高い空家が 78 戸あり、また、「倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない」(a) でも「危険度が大きく解体が必要」(D) が 41 戸あるのが特徴的でありました。

この結果から「利活用の検討が可能」な空家候補が多い反面、今後対策を行うことが望ましい空家候補も、一定数存在することが確認できました。

判定区分		老朽危険度判定				判定不能	計
		A	B	C	D		
影響度判定	a	114	172	37	41	0	364
	b	143	109	46	33	0	331
	c	0	0	0	0	0	0
	判定不能	0	0	0	0	15	15
計		257	281	83	83	15	710

※判定不能は樹木の繁茂等により建物自体の状況等を目視等で確認することが不可能であったもの。



6. 空き家における課題

(1) 制度上の課題

① 予防的な対応が不十分

実際に管理不全な状態や特定空家等に認定とならないと、強制力をもった対応を実施することができない。

② 調査できる範囲が限定的

法第9条の規定では、空家等でも立入調査が実施できるが、施錠時は建物内部の調査が実施できない。

また、樹木等が繁茂しているときも調査実施が不可能など、予防的段階での実態把握が困難となっている。

③ 緊急的な対応が困難

危険性を回避するために緊急的な対応を要する場合であっても、物件そのものに対する措置は、緊急度の重度にかかわらず、財産権等の理由から、他人が行うことは困難となっている。

なお、本市の場合は、香取市空家等の適正管理に関する条例第5条の規定により緊急安全措置を執ることが可能となっている。

④ 所有者等の把握が困難

相続登記未了により、相続人調査に多大な時間を要する。また、相続人が判明しても複数存在している場合、相続人全員に対する措置は、かなりのコスト、時間、及び労力を要している。

⑤ 所有者等が特定できない場合の対応が困難

所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合にしか対応ができず、どこまで調査を実施したかで、所有者が確知できないといえるかが明確となっていない。

(2) 運用上の課題

① 空家等の把握が困難

早期の段階で空家等の情報を把握・収集することが困難となっている。

(3) 所有者等の課題

① 所有者等の意識の問題

実際に居住していないことなどから、所有者等としての意識が低下している。また、所有者等としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足していると思われる。

② 所有者等の事情による問題

所有者等が複数存在している場合、意思決定に時間がかかる。所有者等が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合、即時対応等が進まないと思われる。

③ 費用の問題

空家等の改善、除却するための費用が高額となる場合が多く、その先の手続きが進まないと思われる。

(4) 地域への影響

① 防災・防犯上の不安

近隣の空家等が放置状態になっている場合、防災・防犯上不安を感じるとの連絡等がある。

② 周辺環境の悪化

現地調査時に聞き取りを実施した場合、空家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになり、近隣に被害をもたらすという問題が多く報告されている。

また、空き家の敷地内にゴミが不法投棄されるといった被害も発生している。

③ 景観の悪化

地域等の入口に管理不全の空き家があると、その地域の印象がとても悪くなる。

また、地域の中心に放置された空き家があると、その空き家が建っているだけで景観を損ねている。

④ 倒壊などによる事故の懸念

管理されていない空き家は老朽化が早く進行し、強風や豪雨、地震等によって、屋根材の飛散や建物自体が倒壊するなど、事故が起きる危険度が高まり、近隣住民へも危険が及ぶことが懸念される。

⑤ 地元対応の限界

空き家の敷地から伸びた木の枝を剪定する程度のことを自治会で実施するにも、空き家はあくまでも個人財産であることから、現実問題として地元が対応するのは難しいものと思われる。

また、相続登記未了やコミュニティの低下により、建物管理者との連絡が取れない場合が多く、自治会での対応に限界がある。

1. 空き家対策に関する基本的な方針

(1) 市民が住みやすく快適なまちづくりを進めるための取り組み

① 空き家の適正管理の促進

空家等の管理責任は、第一義的には所有者等に帰することとなりますので、所有者等が自発的・持続的な適正管理を行う事ができるよう、空家等の状況の周知、管理受託者の紹介や技術的な助言等の支援を実施します。

② 空き家の利活用促進

空き家については、適正な管理をするだけでなく、有効に活用していくことも必要となります。

このため、(一社)千葉県宅地建物取引業協会と連携し、空き家の利活用を促進します。

③ 「特定空家等」化の予防

空家等の所有者等の認識不足や高齢化又は相続登記未了に伴い、特定空家等の増加が懸念されることから、今後、特定空家等となることを予防する方策を実施します。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は、香取市内全域とします。

(3) 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、主に一戸建ての住宅を対象とします。

なお、共同住宅については、全戸空き室となっているものについて、必要に応じて対策を講じていきます。

2. 計画期間

本計画は、計画期間を定めず、空き家対策の進捗状況や社会・経済情勢等の変化に応じ、概ね5年ごとに、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

3. 空き家の調査に関する事項

(1) 空き家調査の概要

① 空き家実態調査

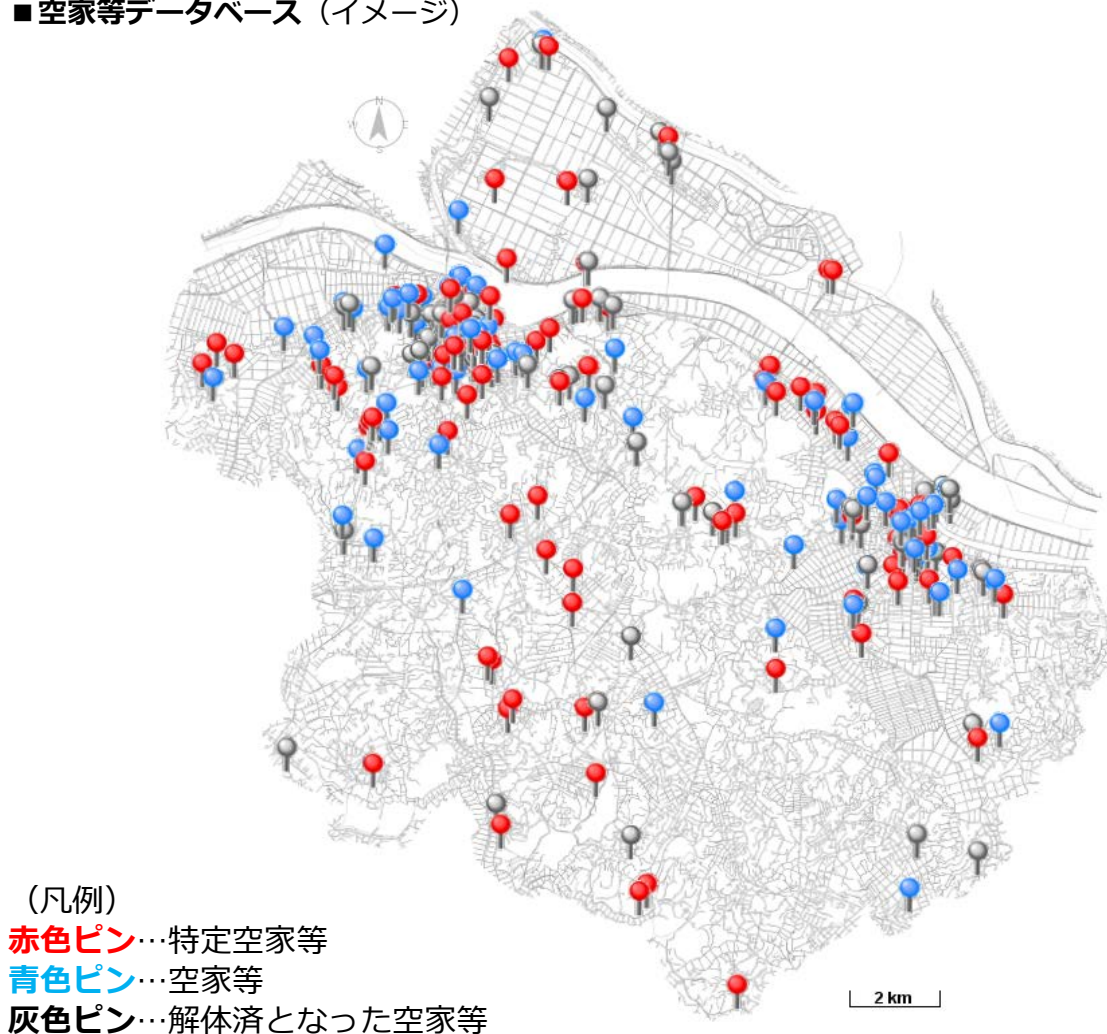
令和元年度に実施した香取市空家等実態調査で判明した空き家については、担当職員が現地にて本市特定空家等の判定基準にて判定を行い、特定空家等に該当するものについては、所有者等に適正管理を促していきます。

また、全ての空家等の状況を経年で把握していくため、定期的な所有者等調査及び状況調査を行っていきます。

(2) 空家等データベース整備

空き家対策のための情報基盤として、地図情報システム内に「空家等データベース」を構築し整備しています。当該データから得られる、市内における空家等の分布状況や傾向を把握し、空き家対策の基礎資料・管理資料とします。

■空家等データベース（イメージ）



4. 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項

所有者等による空き家の適切な管理を促進するために以下の方策を実施します。

(1) 所有者等の空き家に対する意識啓発等について

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。しかしながら近年は、管理が適正にされていない空き家が多く見受けられます。その要因としては、相続などにより複雑な権利関係となっている場合や、所有者等が遠方に居住している場合、若しくは所有者の高齢化等の問題が考えられます。

市では所有者等に対して次の意識啓発等の支援を行います。

① 所有者等への啓発

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

② 空家等に対する定期パトロールの実施と所有者等への啓発等

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

③ 所有者等への情報提供

市広報誌及び市ホームページへの適正管理に関する情報掲載などを通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への情報提供に努めます。

5. 空き家の活用の促進に関する事項

特定空家等を増やさないためには、空家等になる前、空家等となった直後に利活用を促進していくことが求められています。

(1) 香取市空家等実態調査結果等とのマッチング

これまで市が把握した空き家の中でも管理されている空き家や、令和元年度に実施した香取市空家等実態調査の結果の内、老朽危険度判定でランク「A（危険がない空家）」かつ、影響度判定で「a（倒壊した場合でも隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない）」と判定された空き家については、利活用が可能と思われるため、空き家バンク制度による利活用を促します。また、特定空家等になる前の予防策を提案していくことを検討していきます。

香取市空家等実態調査では、今後の空き家対策の検討を行うための基礎資料として、意向調査アンケートを実施しており、上記データと集約されたアンケート結果とのマッチングを行い、利活用を推進していきます。

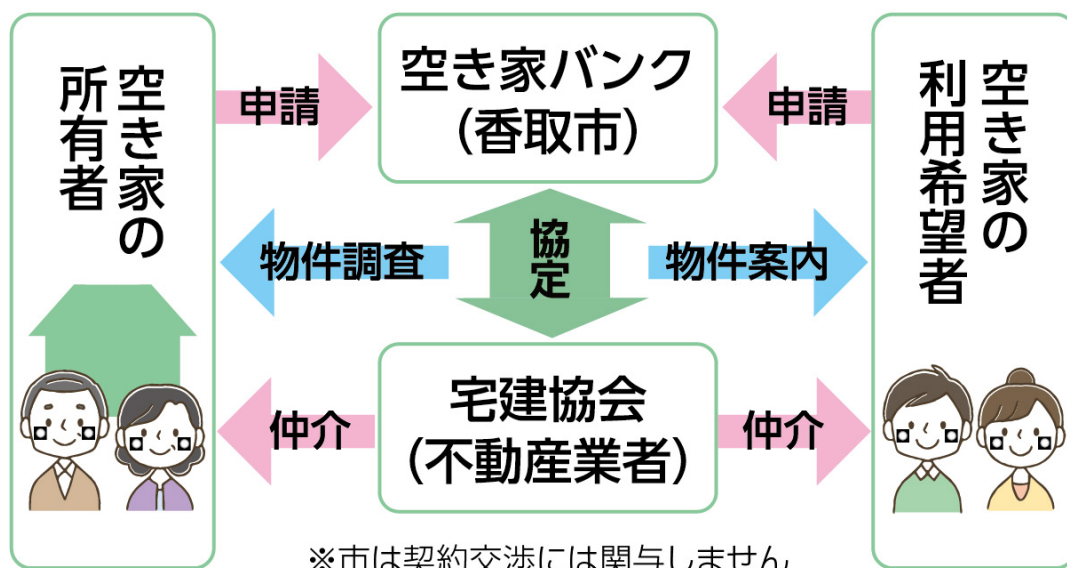
(2) 空き家を活用するための施策

空き家の利活用を促進するため、平成 27 年度に空き家バンクを設立しました。

空き家バンクの運用にあたっては、(一社)千葉県宅地建物取引業協会（北総支部）と協定を締結し、空き家の利活用促進を図っています。

また、空き家バンク制度（事業）と連携し、市内の空き家の利活用促進を目的に、宅地建物取引士による不動産相談会を開催しています。

空き家バンク制度



■空き家バンクとは？

空き家バンクは、香取市内に所有する空き家の有効活用を目的とし、「貸したい・売りたい」と考えている空き家所有者と、「借りたい・買いたい」と考えている空き家利用希望者の橋渡しを、香取市と（一社）千葉県宅地建物取引業協会（北総支部）が協力して行う制度です。

空き家所有者の物件情報を、香取市の空き家バンクウェブサイトで公開し、空き家利用希望者に紹介する仕組みです。

※ここでいう空き家は、個人が所有する、居住していない住宅・住宅兼店舗等で、建物及び敷地の全てで専属専任媒介契約、専任媒介契約及び一般媒介契約のいずれの契約も締結していないものをいいます。

6. 特定空家等に対する措置等に関する事項

(1) 基本方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、修繕、除却、立木の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行い、早期解決に努めます。

(2) 特定空家等の判定基準

特定空家等に該当するか否かについては、国の示した「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考にとりまとめた「特定空家等の判定基準」により判定します。

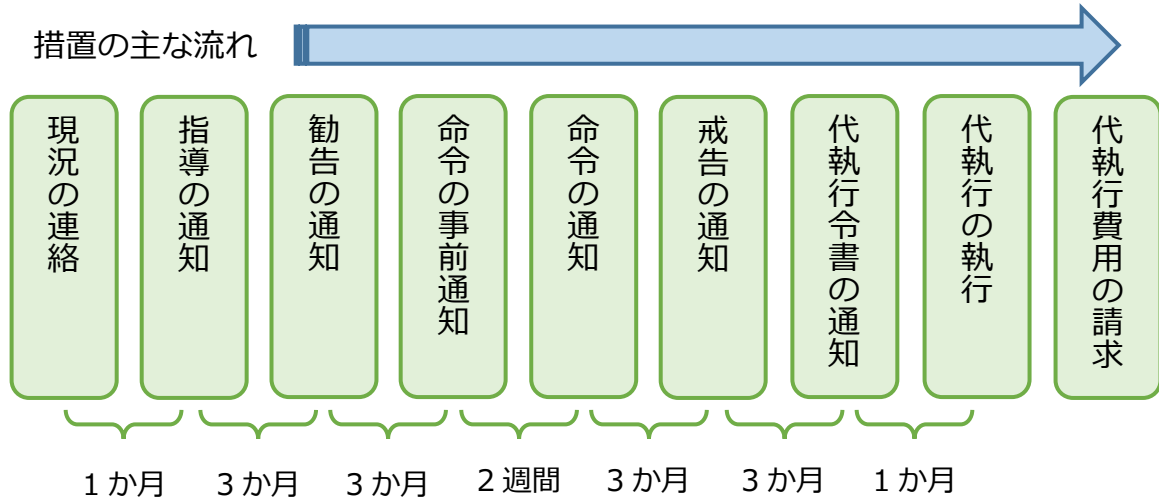
本市の判定基準は、以下の項目から判定し、一つでも「有」と判定された場合に特定空家等に認定されます。ただし、「有」と判定された項目について、改善処置がされた場合は、速やかに特定空家等の認定が解除されます。

調査項目		評定内容	有無
1	建物(その他の工作物を含む)、立木等の倒壊の危険性の程度	老朽化等による建物倒壊の危険性	有・無
		朽ちた立木の倒壊の危険性	有・無
		その他の工作物（塀等）の倒壊の危険性	有・無
2	建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	屋根・軒の老朽化、損傷（はく離・損傷）等による飛散の危険性	有・無
		外壁等の老朽化・損傷（はく離・損傷）等による落下の危険性	有・無
3	不特定者の侵入による犯罪、放火等による火災の危険性	玄関等の未施錠による不特定者の侵入の危険性	有・無
		1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性	有・無
		可燃物放置による火災の危険性	有・無
4	生活環境への影響の危険性の程度	樹枝の越境や雑草の繁茂等が隣接地及び接道道路（構造・交通）に支障をおよぼしている	有・無
		ごみ等廃棄物が不法投棄されている（すでに大量に投棄され散乱しているような場合）	有・無
		雑草や枯れ枝が適切に管理されないことによる病害虫の発生	有・無
<p>〈備考〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 評定内容記載の事項は、自然現象（台風等）により発生する可能性があるものを含む。 ・ 調査項目 1 及び 2 については、影響範囲を敷地境界から 45 度の角度の範囲外にあるもの。 ・ 既に評定内容に記載する事態が発生しているものを含む。 			

(3) 措置の実施

① 特定空家等に対する事務処理

特定空家等に対する措置に関する事項については、下図のとおり順をおって実施します。



※各措置の期間は、上記のとおり、相当の猶予期間を定めています。

② 立入調査の実施

市からの指導にもかかわらず改善がみられない場合、必要と認められる範囲において、職員等が立入調査を実施し、敷地及び建物の状況を把握します。

【法第9条（立入調査）】

③ 香取市空家等対策検討委員会による措置の方針の決定等

指導及び立入調査等の結果を踏まえ、市内の空き家対策に係る部署で組織する「香取市空家等対策検討委員会」において、特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針を決定します。協議は、「勧告」「命令」「略式公告」「緊急安全措置」を実施する前に開催します。

また措置の方針の変更を行う場合も、必要に応じ同委員会にて協議するものとします。

④ 特定空家等の所有者等への勧告

指導にもかかわらず改善がみられない場合、指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、固定資産税担当と所有者等に、その旨を通知します。

【法第 14 条第 2 項（勧告）】

■ 固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地区分	住宅用地区分の範囲 (1 棟あたり)	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の部分	1/6 に軽減	1/3 に軽減
一般住宅用地	面積が 200 m ² を越える部分	1/3 に軽減	2/3 に軽減

⑤ 勧告を受けた特定空家等の所有者等に対する意見の聴取

勧告を受けた特定空家等の所有者等に対して、事前に意見書の提出及び特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与え、公開による意見の聴取を行います。

【法第 14 条第 6 項（意見の聴取）】

⑥ 特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

【法第 14 条第 3 項（命令）】

⑦ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る行政代執行

命令に係る措置が履行されない場合や、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）に基づき、市は所有者等が改善すべき措置を行い、又は第三者にこれをさせることができます。

【法第 14 条第 9 項（行政代執行）】

⑧ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

勧告に係る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特定できない場合は、市は、その者の負担において、改善すべき措置を行い、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ます。

【法第 14 条第 10 項（略式代執行）】

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(特定空家等に対する措置)

第十四条

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 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。
- 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。

7. 市民等から空き家に関する相談への対応に関する事項

空き家に関する相談窓口は、建設水道部都市整備課が担当します。

また、空き家の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部署、関係団体と連携し、対応することとします。対応内容については、経過等について記録し、情報を共有します。

8. 空き家に関する対策の実施体制に関する事項

空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、庁内の空き家対策に係る部署で組織する「香取市空家等対策検討委員会」を設置します。

なお、法定協議会の設置については、今後必要性を考慮し検討します。

(1) 検討委員会の組織体制等

① 名称

香取市空家等対策検討委員会

② 所掌事項

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

③ 組織体制

空家等対策検討委員会の構成は、「香取市空家等対策検討委員会設置要綱」に規定しています。

香取市空家等対策検討委員会設置要綱 (組織)	別表(第3条第1項)
第3条 委員会は、別表に掲げる者をもって構成する。 2 委員会に、委員長及び副委員長を置き、委員長は建設水道部長をもって充て、副委員長は委員長が指名する。 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。 5 委員長は、第1項に定める委員のほか、必要と認めるときは、臨時に委員を指名することができる。	建設水道部長 生活経済部参事 企画政策課長 税務課長 債権管理課長 環境安全課長 都市整備課長

(2) 関係機関等との連携

① 不動産関係団体との連携

空き家の所有者等から、空き家の利活用について相談があった場合、不動産関係団体と相互に連携して、空き家の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空き家の利活用を推進します。

② 自治会等との連携

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

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

③ 警察との連携

管理不十分な空き家は犯罪の温床となり、危険性を秘めていることは否めません。このため、犯罪防止上必要な情報を共有し、相互に協力するものとします。

④ 消防との連携

県内では、適切な管理が行われていない空き家に放火される事件が発生しており、空き家の敷地の草木が著しく繁茂した場合には、火災予防上好ましくない状態となります。このため、火災予防上必要な情報を共有し、相互に協力するものとします。

⑤ その他関係団体との連携

空き家対策の推進のため、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士等の各関係団体と相互に連携を図りながら、空き家の問題に取り組みます。

9. その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画内容の見直し

本計画は、空き家対策の実施に関して必要な事項を定めたものですが、国の空き家政策の動向や社会・経済情勢の変化等により、新たな空き家対策が必要となった場合は、本計画の内容を随時見直すものとします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(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。

(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第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。

- 1 3 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。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 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。
〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（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。

香取市空家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全及び良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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 市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 空家等のうち、法第2条第2項に規定するものをいう。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理について権原を有する者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。
- (5) 自治組織 自治会、区、町内会その他の地域住民が組織する団体をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適切に管理し、市が実施する対策に協力するよう努めるものとする。

(市民等及び自治組織の役割)

第4条 市民等及び自治組織は、特定空家等であると疑われる空家等を発見したときは、速やかにその情報を市に提供するよう努めるものとする。

2 市民等及び自治組織は、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、市が実施する対策に協力するよう努めるものとする。

(緊急安全措置)

第5条 市長は、特定空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要最小限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に係る特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

- 3 市長は、前項の規定にかかわらず、第1項の措置を講じた場合において、当該措置に係る特定空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る特定空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。
- 4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができるものとする。

(民事による解決との関係)

第6条 この条例の規定は、特定空家等の所有者等と当該特定空家等により被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げない。

(関係機関との連携)

第7条 市は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年10月1日から施行する。

香取市空家等の適正管理に関する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び香取市空家等の適正管理に関する条例（平成28年香取市条例第30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)

第2条 条例第4条第1項の規定による情報の提供は、空家等に関する情報提供書（別記第1号様式）を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査等)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（別記第2号様式）により行うものとする。

2 法第9条第4項の規定による証明書は、立入調査員証（別記第3号様式）とする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、空家等の適正管理について（助言・指導）（別記第4号様式）により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、空家等の適正管理について（勧告）（別記第5号様式）により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、空家等の適正管理について（命令）（別記第6号様式）により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（別記第7号様式）により行うものとする。

3 法第14条第11項の規定による標識は、標識（別記第8号様式）とする。

(代執行)

第7条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（別記第9号様式）により行うものとする。

- 2 法第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による代執行令書の通知は、代執行令書（別記第 10 号様式）により行うものとする。
- 3 法第 14 条第 9 項の規定に基づき代執行を行う場合において、行政代執行法第 4 条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証（別記第 11 号様式）とする。

（意見の聴取）

第 8 条 法第 14 条第 2 項及び 9 項の措置を講じようとするときは、香取市空家等対策検討委員会の意見を聴くものとする。

（措置内容の通知）

第 9 条 条例第 5 条第 2 項の規定による通知は、緊急安全措置通知書（別記第 12 号様式）により行うものとする。

（その他）

第 10 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 10 月 1 日から施行する。

附 則（令和元年 5 月 14 日規則第 1 号）

この規則は、公布の日から施行する。

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第1条の目的を踏まえ、市内における空家等（法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）に関する対策及び措置について検討し、並びに情報の共有等を行うため、香取市空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等の対策に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等への措置に関すること。
- (3) 空家等の対策に係る関係機関との連絡調整に関すること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、委員長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、別表に掲げる者をもって構成する。

- 2 委員会に、委員長及び副委員長を置き、委員長は建設水道部長をもって充て、副委員長は委員長が指名する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 5 委員長は、第1項に定める委員のほか、必要と認めるときは、臨時に委員を指名することができる。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じ委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員長が必要と認めるときは、検討事項に関係のある者を委員会へ出席させ、意見又は説明を求めることができる。
- 3 会議の議事は、出席した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 委員に事故あるとき、又は欠けたときは、その者の職務を代理又は補佐する者に代理させることができる。

(事務局)

第5条 委員会の庶務は、市長の定める機関において処理する。

(委任)

第6条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

附 則 (平成30年4月1日告示第92号)

この告示は、公示の日から施行する。

附 則 (令和2年4月1日告示第100号)

この告示は、公示の日から施行する。

附 則 (令和3年3月24日告示第31号)

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

別表 (第3条第1項)

建設水道部長
生活経済部長
企画政策課長
税務課長
債権管理課長
環境安全課長
都市整備課長

香取市特定空家等の判定基準（調査票）

Ver.1.1

特定空家等の判定基準		調査日： 年 月 日			
		調査No.：			
調査項目	評価内容	判定			
1	建物(その他の工作物を含む)、立木等の倒壊の危険性の程度	老朽化等による建物倒壊の危険性 有 ・ 無			
		朽ちた立木の倒壊の危険性 有 ・ 無			
		その他の工作物（塀等）の倒壊の危険性 有 ・ 無			
2	建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	屋根・軒の老朽化、損傷（はく離・損傷）等による飛散の危険性 有 ・ 無			
		外壁等の老朽化・損傷（はく離・損傷）等による落下の危険性 有 ・ 無			
3	不特定者の侵入による犯罪、放火等による火災の危険性	玄関等の未施錠による不特定者の侵入の危険性 有 ・ 無			
		1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性 有 ・ 無			
		可燃物放置による火災の危険性 有 ・ 無			
4	生活環境への影響の危険性の程度	樹枝の越境や雑草の繁茂等が隣接地及び接道道路（構造・交通）に支障をおよぼしている 有 ・ 無			
		ごみ等廃棄物が不法投棄されている（すでに大量に投棄され散乱しているような場） 有 ・ 無			
		雑草や枯れ枝が適切に管理されないことによる病虫害の発生 有 ・ 無			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価内容記載の事項は、自然現象（台風等）により発生する可能性があるものを含む。 ・ 調査項目 1 及び 2 については影響範囲を敷地境界から 4 5 度の角度の範囲外にあるものをいう。 ・ 既に評価内容に記載する事態が発生しているものを含む。 				
<p><補足事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「生活環境への影響」のうち動物の侵入については、上記評価内容の 3 が確認できた場合には動物の侵入の危険性があると概ね判断できるため評価内容としては含めていない。 ○ 「良好な景観の阻害については、上記評価内容が確認できた場合には景観の阻害にも影響があると概ね判断できるため評価内容としては含めていない。 ○ 上記評価内容を判定するため、ガイドライン〔別紙 1〕～〔別紙 4〕を参考とする。 					
総合判定	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">【空 家】</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">【特定空家】</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">【その他（ ）】</td> </tr> </table>	【空 家】	【特定空家】	【その他（ ）】	
【空 家】	【特定空家】	【その他（ ）】			
上記評価内容において隣接地や前面道路等への影響が一つでも認められた場合、特定空家等と判定。					
<p>〈調査物件の状況〉</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>					
調査員氏名：		<input type="text"/>			
		<input type="text"/>			

香取市空家等対策計画

令和3年2月策定

発行 香取市 建設水道部 都市整備課

香取市佐原口 2127 番地

TEL : 0478-54-1111 (代表)