



令和4年12月
流山市

目次

第1章 計画策定の概要

1-1. 計画の趣旨	2
1-2. 計画の位置付け.....	3
1-3. 用語・定義について.....	4
1-4. 計画期間	5
1-5. 対象とする区域.....	5

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

2-1. 流山市の現状.....	8
2-2. 本市の空家等の状況.....	13
2-3. 空家所有者への意向調査	16
2-4. 空家等に関する課題.....	21

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1. 基本的な考え方.....	24
3-2. 基本方針.....	25

第4章 空家等対策を進めるための施策

4-1. 空家等の施策一覧	28
4-2. 特定空家等に対する措置	31

第5章 空家等対策の推進体制

5-1. 庁内推進体制.....	34
5-2. 相談窓口.....	34
5-3. 連携体制の構築	34

資料編

参考1_流山市特定空家等の判断基準	36
参考2_参考文献.....	41

第1章

計画策定の概要

1-1. 計画の趣旨	2
1-2. 計画の位置付け	3
1-3. 用語・定義について	4
1-4. 計画期間	5
1-5. 対象とする区域	5



1-1. 計画の趣旨

我が国では、近年の人口減少や少子高齢化の進展及び既存建築物の老朽化などに伴って、適切な管理が行われていない空家等が増加し、防犯・衛生・景観等の面で問題が生じています。

空家等の増加は、防災や衛生、景観等の問題から周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成 26 年(2014 年)法律第 127 号。以下「空家法」という。)が平成 26(2014)年 11 月 27 日に公布・平成 27(2015)年 5 月に施行され、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられております。

本市の人口は、平成 17(2005)年のつくばエクスプレスの開業以降、一貫して増加しており、令和 3(2021)年1月には 20 万人に達しています。また、近年の人口増加に伴って住宅戸数も増加している状況です。

その一方で、本市の空き家は、空家率が 8.8%(平成 30(2018)年 住宅・土地統計調査)と、全国 13.6%、千葉県 12.6%に比べて低くなっているものの、空き家の戸数は着実に増加しており、今後の高齢化の進展に伴い、本市の空き家はさらに増えるものと予測されます。

また、特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」は、全国平均の 5.6%、千葉県平均の 4.8%に比べて、本市は 3.2%と下回っているものの、戸数は平成 25(2013)年以降に急増しており、平成 30(2018)年には 2,710 戸と空き家の約 4 割を占めています。

さらに、本市が実施した空家等実態調査では、管理不全の空き家は 357 戸が確認され、そのうち、周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家が 72 戸確認されています。

これらの経緯を踏まえ、本市においても空家等についての基本的な考えを示し、市民の安心で快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等の有効利用などの対策を進めるため、本計画を定めます。



1-2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条に基づいて策定する「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、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、本市の最上位計画である「流山市総合計画」や市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「流山市住生活基本計画」などの関連計画と連携・整合を図ります。

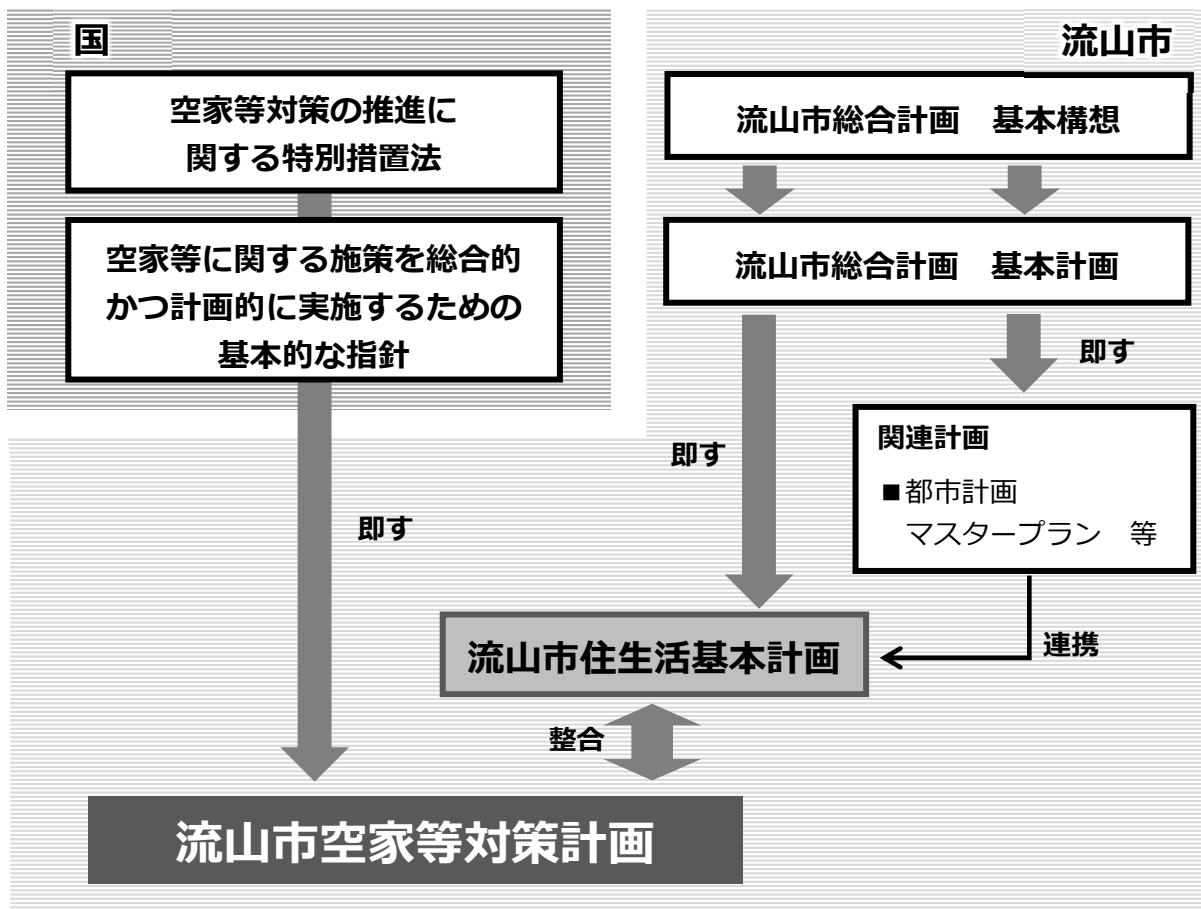


図 空家対策計画の位置づけ

※「持続可能な開発目標(SDGs)」との関連について

本計画を推進することで、平成 27(2015)年の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」の達成に向けた取組にもつなげていきます。SDGsは、17 のゴール(目標)と 169 のターゲット(取組)から構成されますが、本計画と関連性が高い目標として以下の“11”が挙げられます。





1-3. 用語・定義について

(1)空家等の定義について

本計画では、下記のように空家等を定義します。

①空家等(空家法第2条第1項)

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。)をいいます。

②特定空家等(空家法第2条第2項)

空家等のうち、以下の「管理不全な空家等」と認めたものをいいます。

- ・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
- ・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

(2)「空家等」と「空き家」の表記の違いについて

「空家等」と「空き家」の表記は、法律や計画、調査により異なります。

本計画では法律の表記に基づき「空家等」の表記を用いていますが、文章やデータの引用元の計画・調査等が「空き家」と表記している場合は「空き家」の表記を用いています。

(3)所有者等の定義について

所有者等とは、空家法第3条において、空家等の所有者又は管理者をいいます。空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

(4)住宅・土地統計調査における住宅の分類について

総務省統計局の住宅・土地統計調査における住宅及び空き家の区分・定義を、次の通り示します。

なお、空家法における空家等の区分は、「その他の住宅」に当たります。(平成30(2018)年住宅・土地統計調査 用語の解説より)



①住宅・土地統計調査(総務省統計局)における住宅の種類

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘
				その他
		賃貸用の住宅		
		売却用の住宅		
		その他の住宅		
建築中の住宅				

②空き家の分類・定義

用語	解説
二次的住宅—別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅—その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのためなどに取り壊すことになっている住宅等(注: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

1-4. 計画期間

この計画の期間は、令和 4(2022)年度から令和 13(2032)年度までの10年間とします。

なお、策定後は、法令改正、国・千葉県の動向や今後の社会情勢の変化、流山市住生活基本計画などの上位計画の改定に合わせて、必要に応じて見直すこととします。

1-5. 対象とする区域

空家等は、市街地に限らず、市域に広く分布していることが想定されることから、本計画が対象とする地区は、流山市全域とします。

第2章

空家等を取り巻く現状と課題

2-1. 流山市の現状	8
2-2. 本市の空家等の状況	13
2-3. 空家所有者への意向調査.....	16
2-4. 空家等に関する課題.....	21



2-1. 流山市の現状

(1)人口動向

増加傾向であるが、今後数年で人口減少局面に入り、高齢化がさらに進行

本市は、昭和40(1965)年代から昭和50(1975)年代にかけて急激に人口が伸びました。平成に入り微増にとどまっていたが、平成17(2005)年のつくばエクスプレスの開業及び当該沿線整備による新しいまちづくりにより、人口は再び増加し、平成17(2005)年に15.1万人であった人口は、令和3(2021)年1月には20万人に達しています。

世帯数では、昭和40(1965)年代から一貫して増加傾向で推移しており、令和4(2022)年では86,521世帯で約10倍となっています。

一方、一世帯当たり人員は、昭和40(1965)年代から減少傾向となっており、令和4(2022)年では2.38人/世帯と減少しており、世帯の少人数化がみられます。

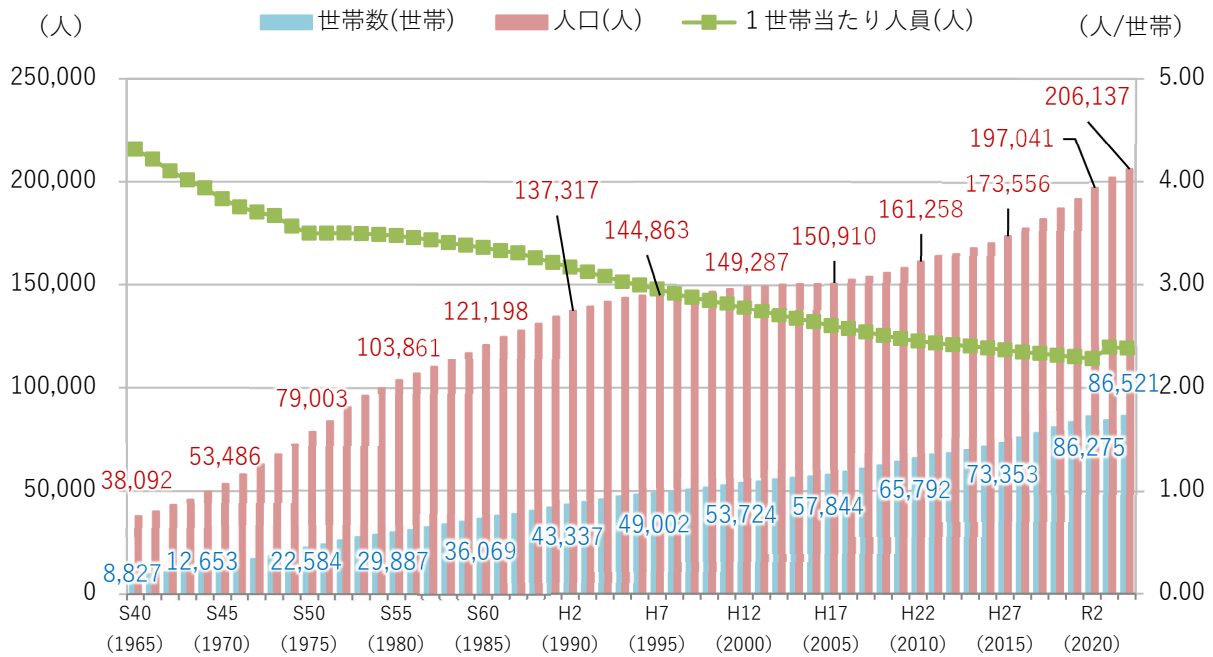


図 本市の人口・世帯数等の推移【出典：住民基本台帳(各年4月1日現在)】

※平成25年4月以降、外国人登録人口は住民基本台帳に含まれます。



また、本市における将来の人口は、平成30(2018)年3月に策定した「次期総合計画における将来人口推計」によると、令和9(2027)年をピークに緩やかに減少していく推計となっています。

年齢3区分別人口(中位推計)をみると、0～14歳の年少人口と、担税力の高い15～64歳の生産年齢人口は、減少する年がみられるものの、引き続き高い水準で推移します。

一方で65歳以上の老年人口は増加傾向にあり、令和11(2029)年には51,205人に上り、総人口の4分の1を占めると予測されています。

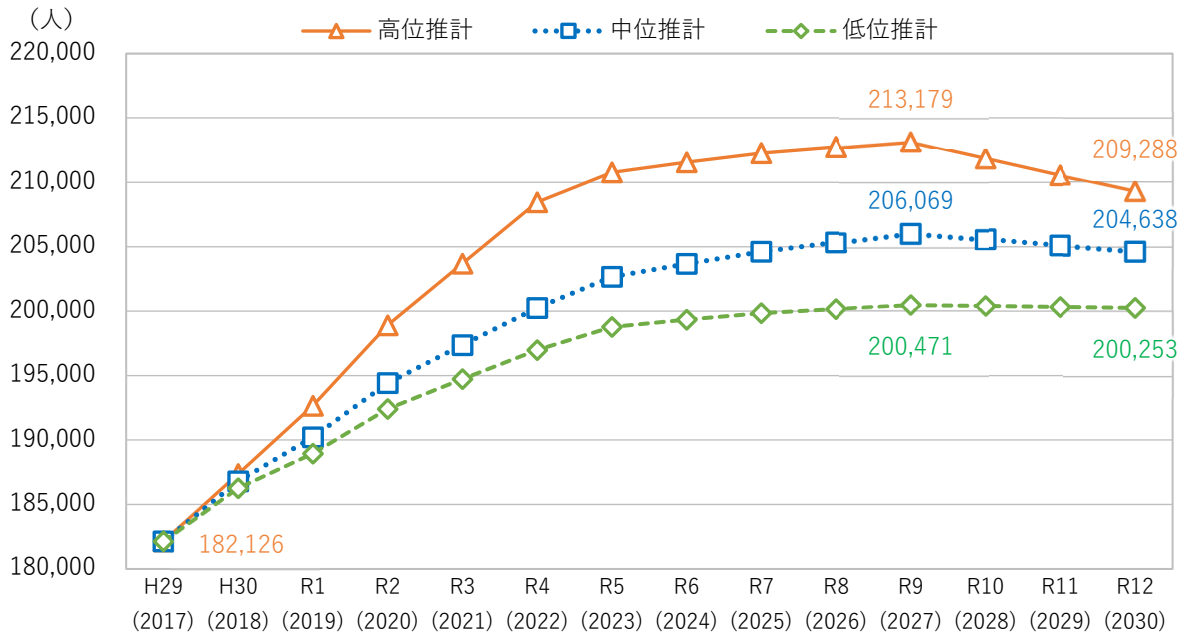


図 流山市の将来人口推計の結果

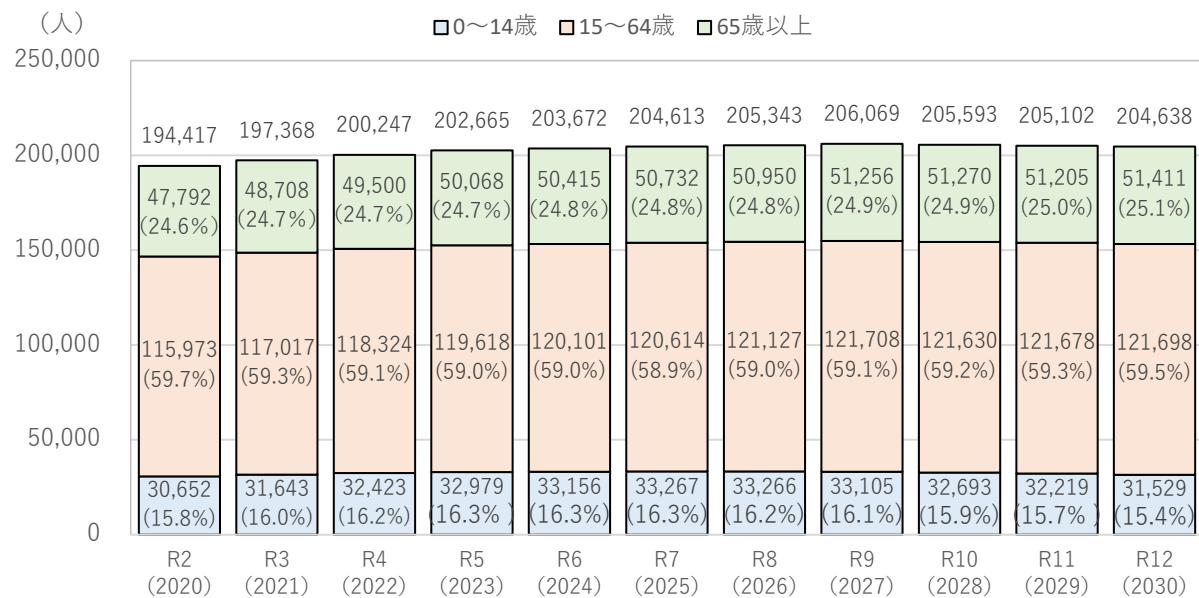


図 将来人口・年齢3区分別人口(中位推計)

【出典:流山市総合計画調査報告書】



(2)世帯動向

高齢者夫婦のみ・高齢者単身世帯が増加

国勢調査によれば、高齢夫婦のみ世帯は、平成2(1990)年の1,530世帯から令和2(2020)年には10,304世帯となっており、30年間で約7倍増加しています。総世帯数に対する割合は、これまで増加傾向で推移していましたが、令和2(2020)年に減少に転じています。

また、高齢単身世帯は、昭和55(1980)年の424世帯から令和2(2020)年には7,170世帯となっており、40年間で約17倍増加しています。総世帯数に対する割合も増加傾向となっています。

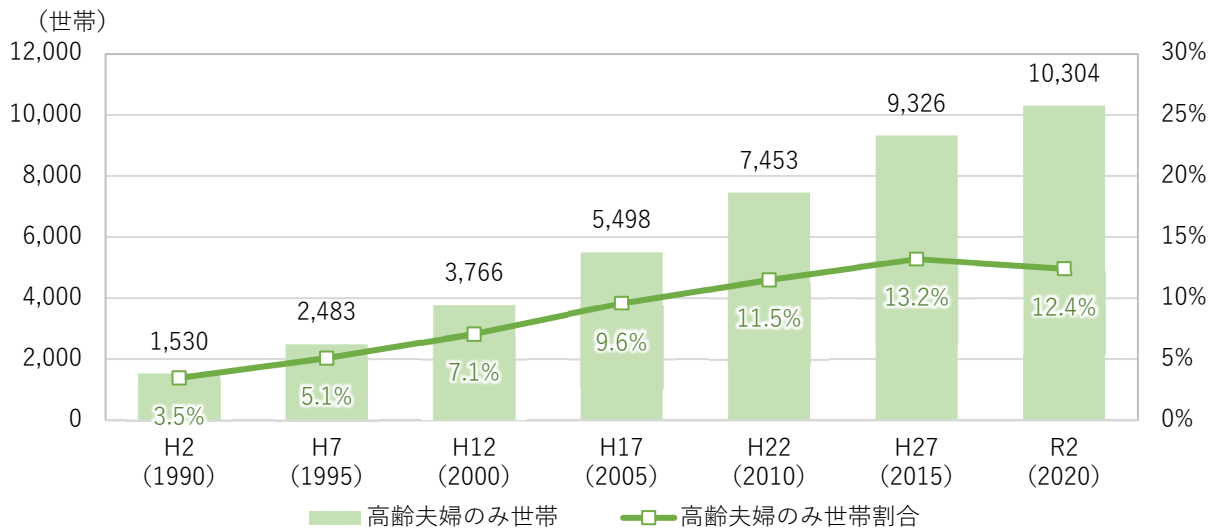


図 高齢夫婦のみ世帯と総世帯数に対する割合の推移

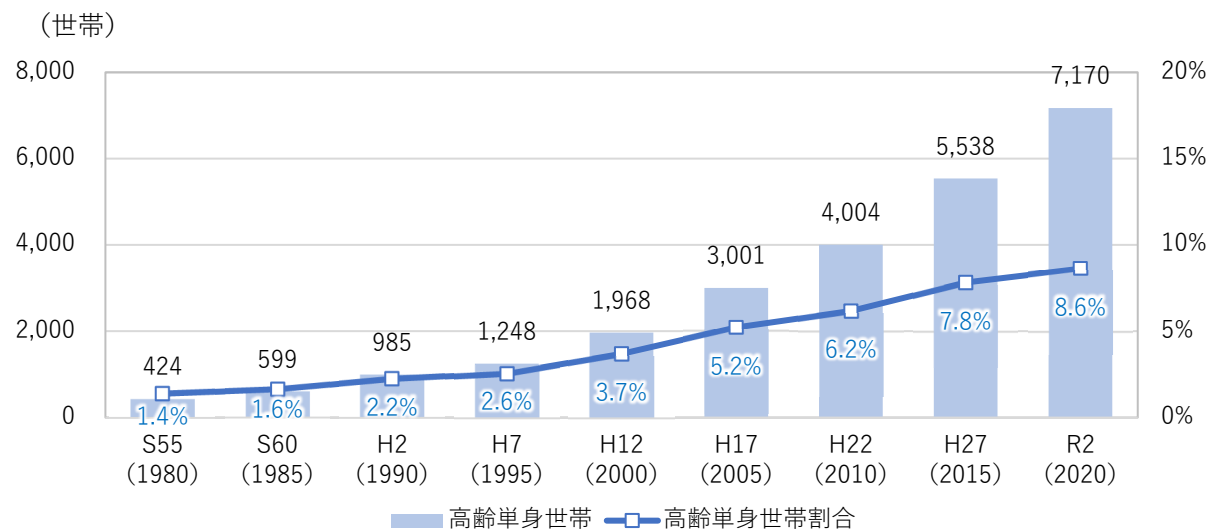


図 高齢単身世帯の推移と総世帯数に対する割合の推移

【出典:国勢調査】



(3)住宅の推移

①住宅総数

住宅総数が世帯数を上回り充足する一方で、空き家が増加

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は増加傾向で推移しており、平成 30(2018)年には 83,870 戸となっています。

そのため、住宅総数が世帯数(令和 2(2021)年:83,115 世帯)を上回っており、量としては充足している状況となっていますが、その一方で「居住世帯なし 空き家」も増加傾向となっています。

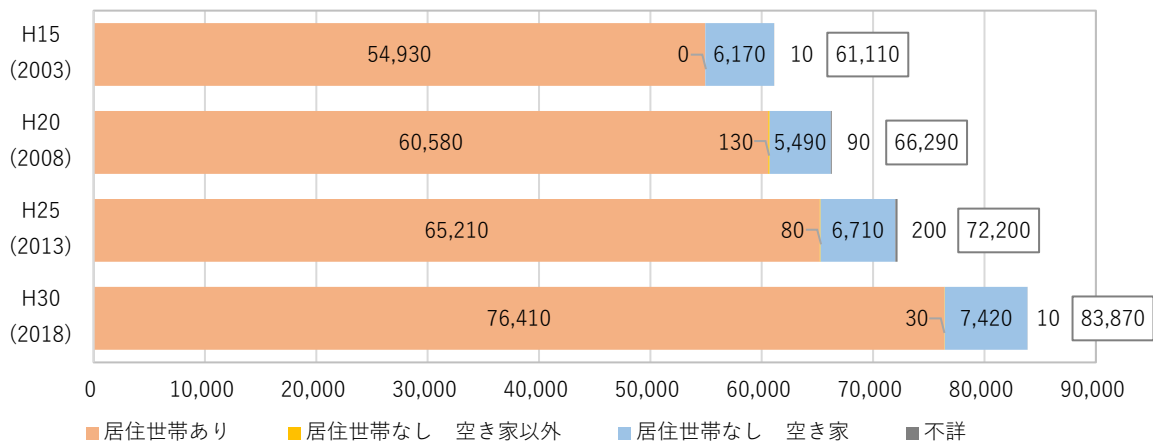


図 住宅総数の推移

②所有状況

持家戸数が増加傾向で全体の 6 割以上を占めている

住宅の所有関係では、持家戸数は増加傾向となっており、全体の 6 割強で推移しています。持家志向が高い転入者の増加が伺え、定住人口の増加につながっているものと考えられます。

また、民営借家戸数も増加傾向で推移していますが、全体の割合としては平成 30(2018)年に 23.6%と減少に転じています。

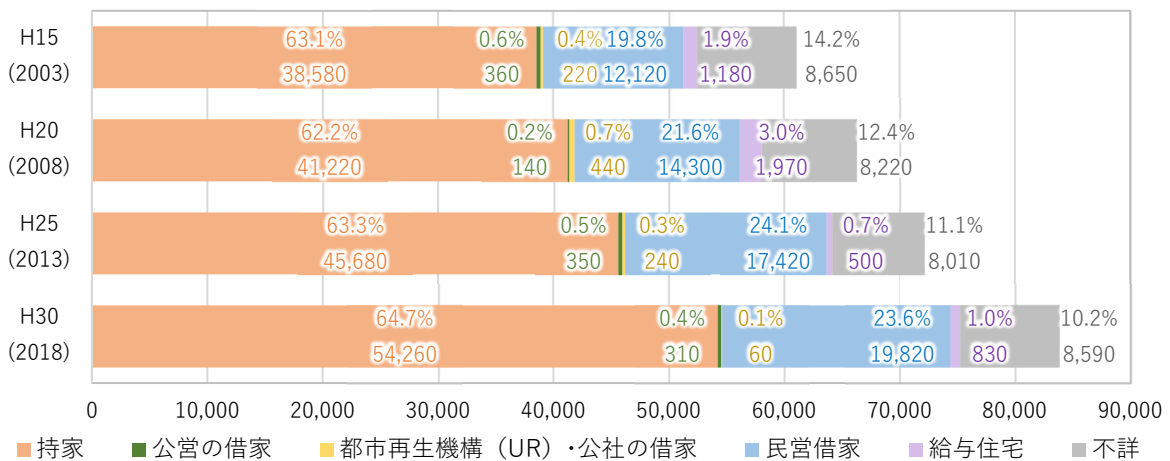


図 住宅の所有関係の推移

【出典:住宅・土地統計調査】



③建て方別戸数

一戸建ては半数以上を占める

住宅の建て方別では、平成15(2003)年から平成30(2018)年にかけて共同住宅の増加により、一戸建ての割合は54.0%と減少傾向となっているものの、一戸建ての総数は着実に増加してきており、建物すべての割合は約4割増となっています。

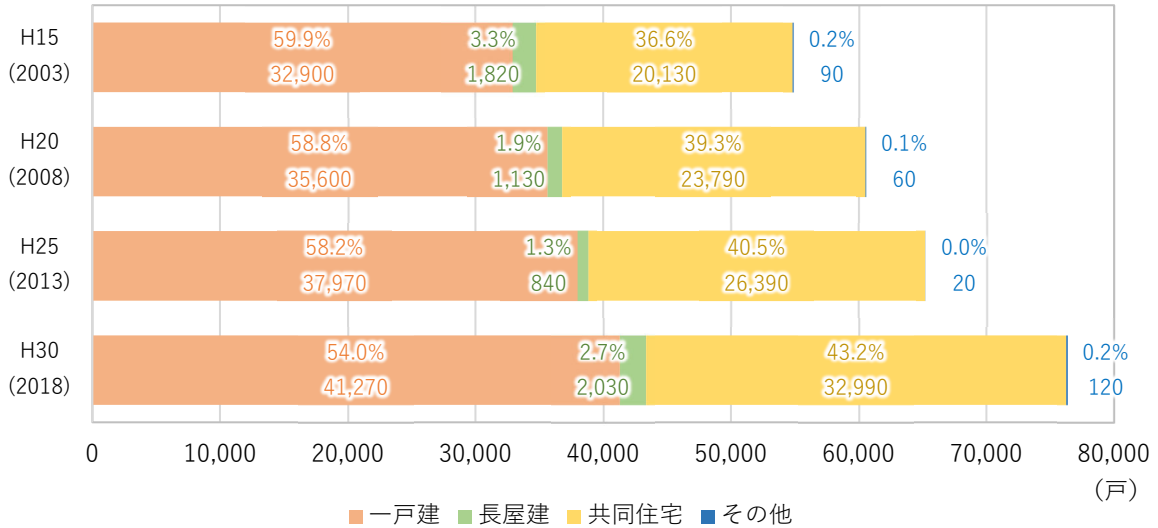


図 住宅の建て方の推移

④建設時期

住宅の更新が進み、旧耐震基準の建物割合は国・県よりも低い

住宅の建築時期では、新耐震基準が導入された昭和56(1981)年以前に建てられた住宅は、年々減少しており、平成30(2018)年現在で14.0%となっており、全国の22.4%、千葉県の20.3%に比べて、低くなっています。

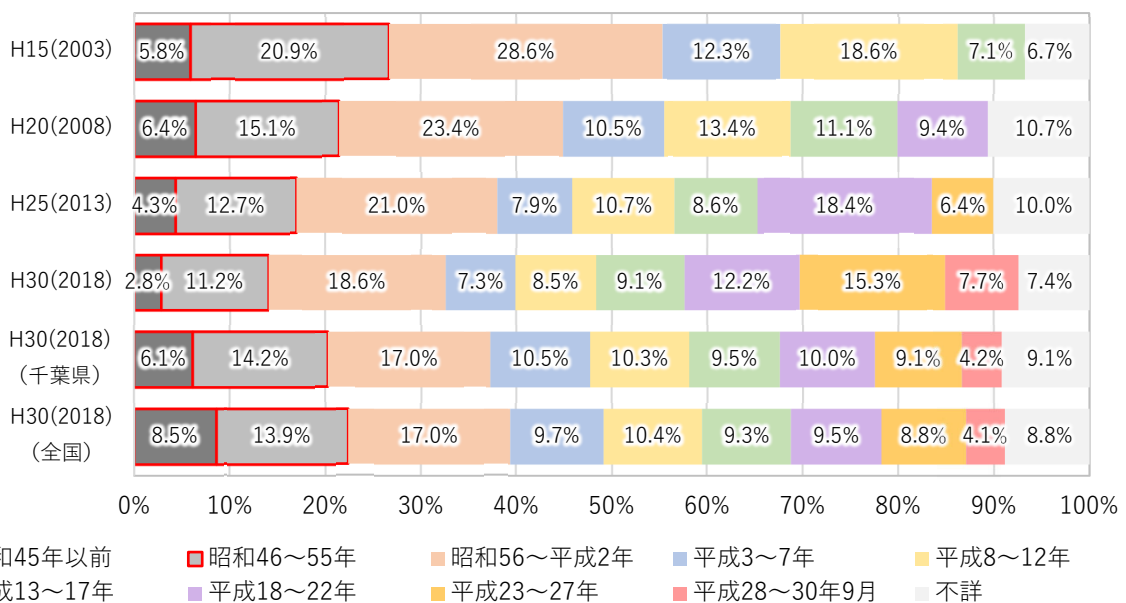


図 住宅建設時期の推移

【出典:住宅・土地統計調査】

2-2. 本市の空家等の状況

(1)本市における空き家の総数と空家率

空家率は低いものの、空き家戸数は増加傾向

住宅・土地統計調査によると、住宅総数における空き家の割合は、平成 15(2003)年から減少傾向で推移しており、平成 30(2018)年の空家率は全国平均 13.6%、県平均 12.6%に比べて、本市は 8.8%と下回っています。その一方で、空き家戸数は住宅総数の増加に伴って、相対的に増加傾向で推移しています。

特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」は、全国平均の 5.6%、千葉県平均の 4.8%に比べて、本市は 3.2%と下回っているものの、戸数は平成 25(2013)年以降に急増しており、平成 30(2018)年には 2,710 戸と空き家の約 4 割を占めています。

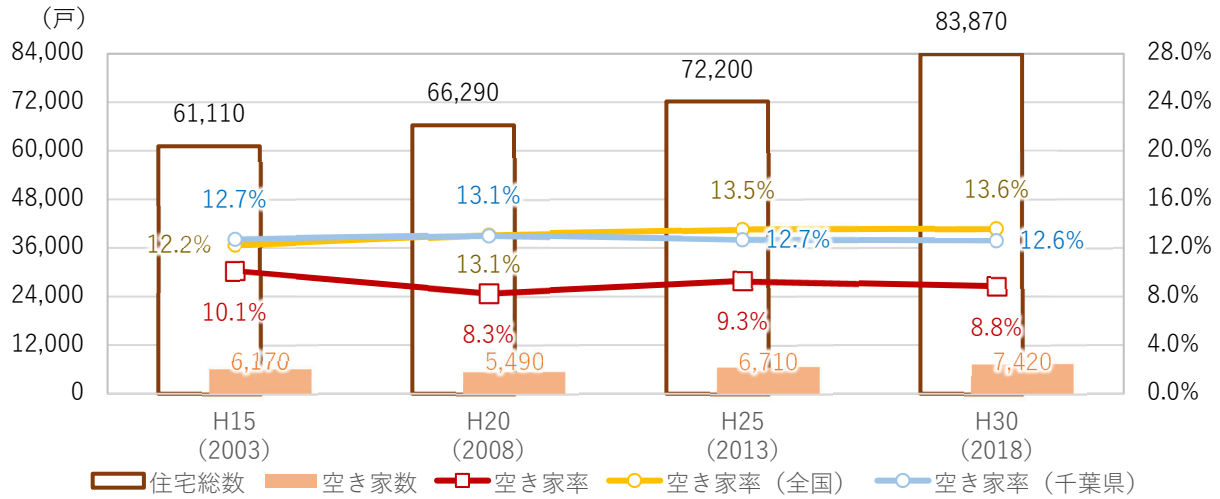


図 空き家の推移

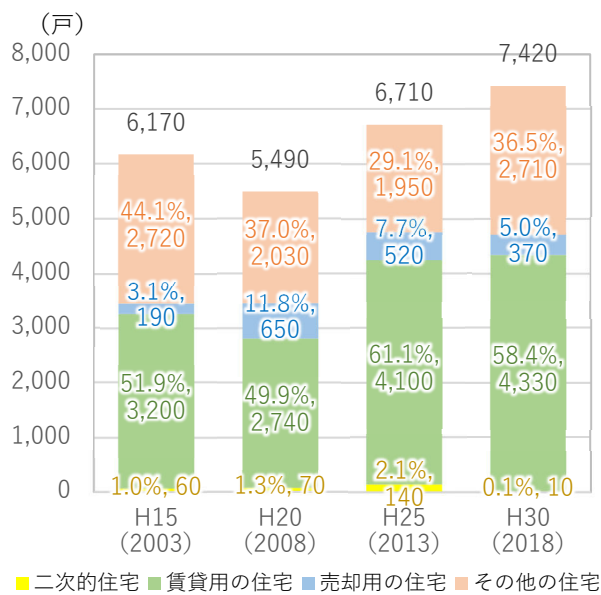


図 空き家の内訳

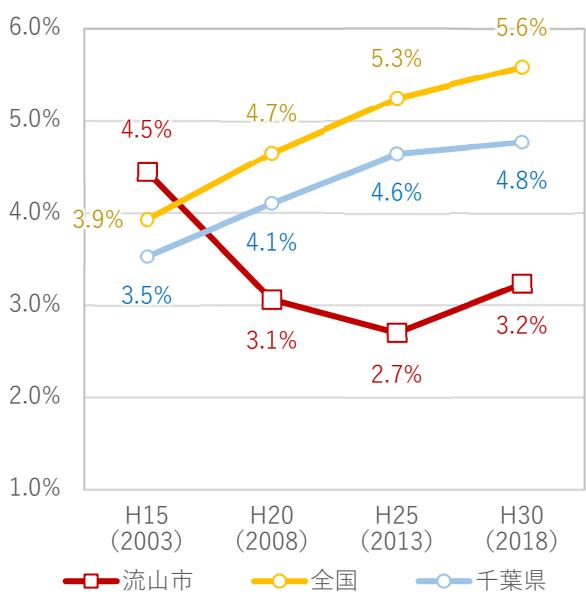


図 住宅総数に対する「その他の住宅」の比較

【出典:住宅・土地統計調査】



(2)空家等実態調査の状況

周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性がある空き家が存在

水道の閉栓状況や自治会からの情報提供等をもとに空家等実態調査を実施した結果、適正な管理がされていない空家等として、357戸が確認され、そのうち、建物全体に腐朽・破損があるもの及び屋根の変形や柱の傾きなど倒壊等保安上の問題があるものが56戸、ごみの放置など衛生上の問題があるものが1戸、建物の外観及び雑草や樹木の繁茂など景観上の問題があるものが34戸、動物のふん尿、建物の外壁や開口部の破損など周辺の生活環境の保全上の問題があるものが34戸確認されています。

さらに、地域ごとの「管理不全の空き家率」を比較すると、特に北部地域と東部地域で多くの管理不全の空き家等があることがわかっています。

表 流山市の空家等実態調査における項目別の判定数

H30 住宅・土地統計調査(総務省)「その他の住宅」(推計値)		2,710 戸
概ね1年以上、水道が閉栓されている空き家数(実数値)		1,640 戸
うち、管理不全の空き家数		357 戸
調査項目	(1)倒壊等保安上危険なもの (建物の傾斜、屋根・外壁の破損、軒の傾斜、屋根材等落下のおそれ、門扉・擁壁等の破損など)	56 戸 ^{※1}
	(2)著しく衛生上有害なもの(ごみの放置、悪臭、害虫の発生など)	1 戸 ^{※1}
	(3)著しく景観を損なっているもの (建物の外観、雑草・樹木の繁茂、看板等の破損、ベランダ等の破損など)	34 戸 ^{※1}
	(4)周辺の生活環境の保全上不適切であるもの(動物のふん尿、外壁や開口部の破損など)	34 戸 ^{※1}
特定空家等に該当する可能性のある戸数 ^{※2}		72 戸 ^{※2}

※1 (1)から(4)の調査項目の戸数は、それぞれの項目で問題が見られた空家等の戸数を記載しています。(ひとつの空家等を複数の項目に計上している場合があります。)

※2 特定空家等に該当する可能性のある戸数は、(1)から(4)の調査項目に該当した空家等のうち、重複しているものを除いた戸数を記載しています。なお、特定空家等の判断は、立地環境など地域特性を考慮し判断しています。

表 地域の高齢化率と管理不全の空き家

地域別	高齢化率 (R2 実績値)	管理不全の 空き家率	管理不全の 空き家戸数
北部地域	33.5%	7.5%	123 戸
中部地域	18.5%	3.0%	50 戸
東部地域	26.8%	8.0%	132 戸
南部地域	20.1%	3.2%	52 戸

合計 357 戸

※高齢化率は、流山市高齢者支援計画から抜粋

※管理不全の空き家率は、管理不全の空き家戸数／概ね1年以上、水道が閉栓されている戸建て数

【出典：流山市内の空家等の実態調査結果】

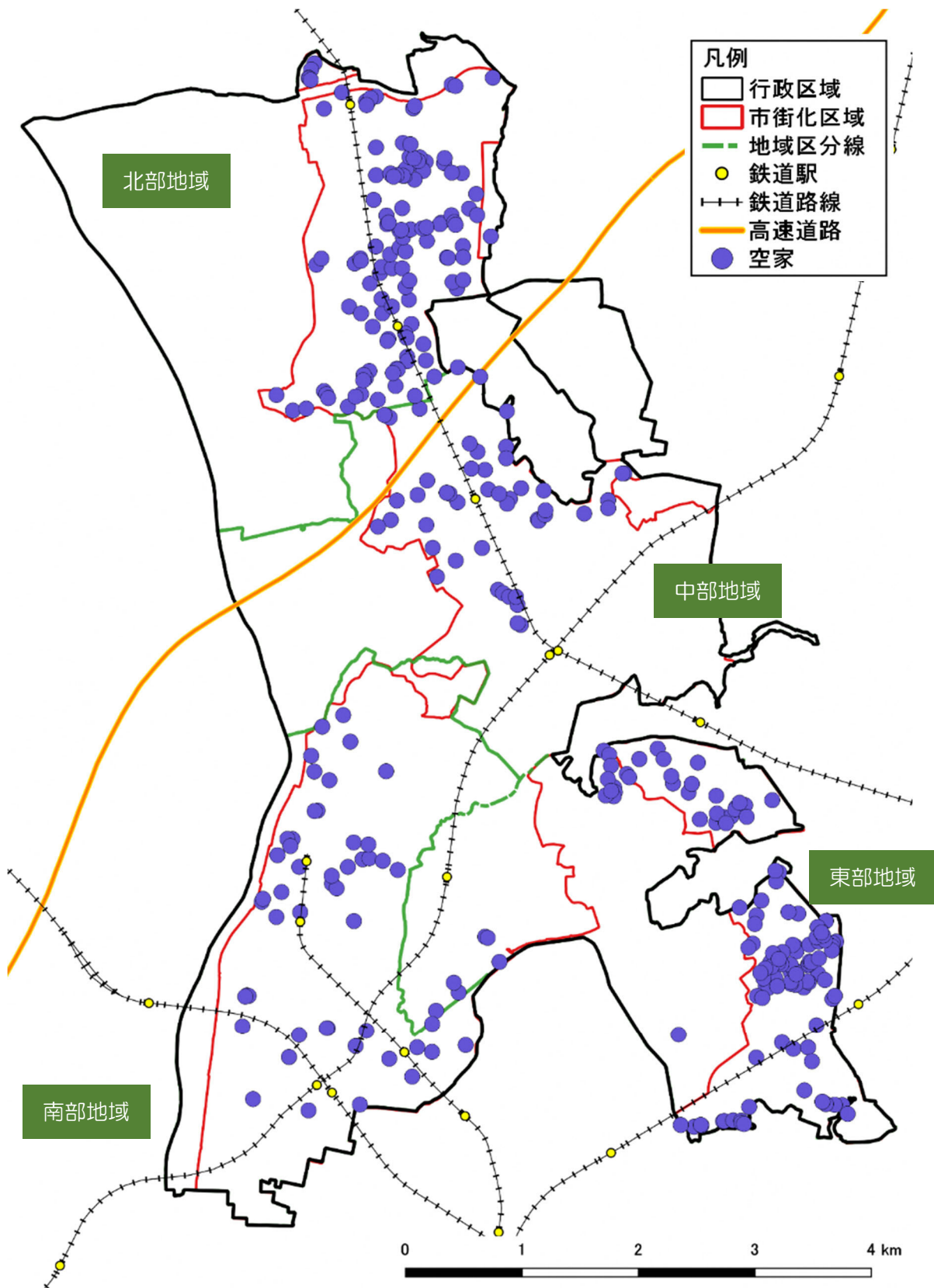


図 管理不全の空家等の分布図

第1章
計画策定の概要

第2章
空家等を取り巻く現状と課題

第3章
空家等対策の基本的な方針

第4章
空家等対策を進めるための施策

第5章
空家等対策の推進体制

資料編



2-3. 空家所有者への意向調査

空家等対策計画の策定に向けて、今後の目標設定や施策等の検討に反映できるよう、空家等の利用状況や今後の利活用意向等を把握する目的として、調査を実施しました。

□調査対象

アンケート調査の標本数は、「流山市内の空家等の実態(分析)」に基づく、一戸建て住宅の277戸としました。

□調査方法

調査票の郵送による、発送・回収としました。

□調査時期・期間

令和3(2021)年7月9日(金)から23日(金)の2週間としました。

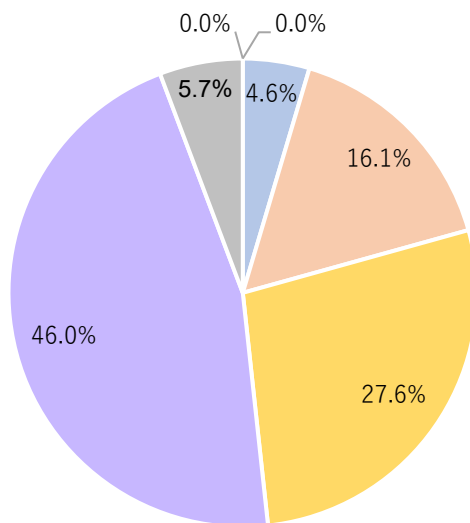
□回答結果

配布数	回収数	回答率
277	87	31.4%

1. ご自身のことについて

①あなたの年齢を教えてください。

空き家所有者の年齢は、70代以上が約5割と最も多くなっており、次いで60代が約3割、50代が約2割となっています。
空き家所有者の高齢化が顕在化しています。

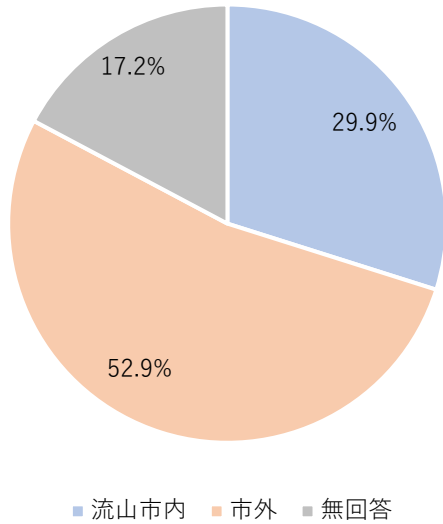


■ 20代 ■ 30代 ■ 40代 ■ 50代 ■ 60代 ■ 70代以上 ■ 無回答



②現在のお住まいを教えてください。

空き家所有者の居住地は、市外が約 5 割、市内が約 3 割となっています。
市外の居住地では、千葉県が最も多く、特に柏市在住者が多くなっています。



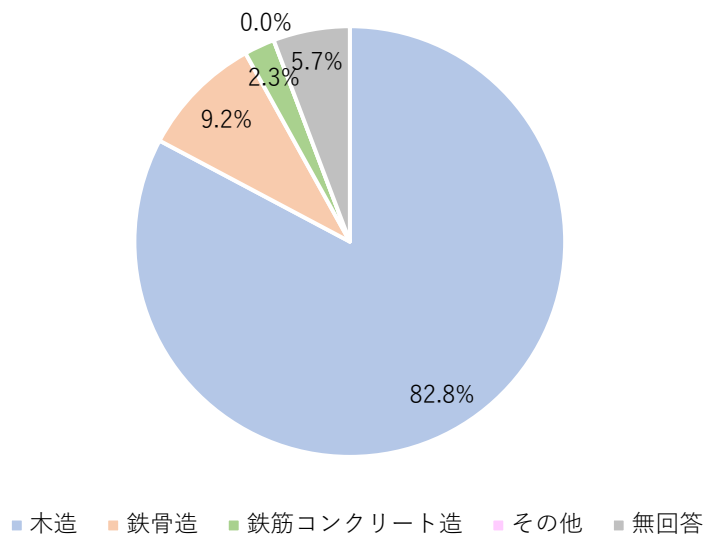
【市外の居住地】

- 千葉県 18 件
柏市 8、松戸市 5、野田市 1、市原市 1、成田市 1、白井市 1
- 東京都 16 件
中野区 1、板橋区 1、荒川区 1、葛飾区 2、八王子市 1、武蔵野市 1
- 埼玉県 5 件
さいたま市 2、三郷市 1、新座市 1
- 茨城県 1 件
牛久市 1
- 静岡県 1 件
磐田市 1

2. 所有している空き家について

①空き家の構造を教えてください。

空き家の構造は、木造が 82.8%と最も多く、次いで鉄骨造が 9.2%、鉄筋コンクリート造が 2.3%となっています。

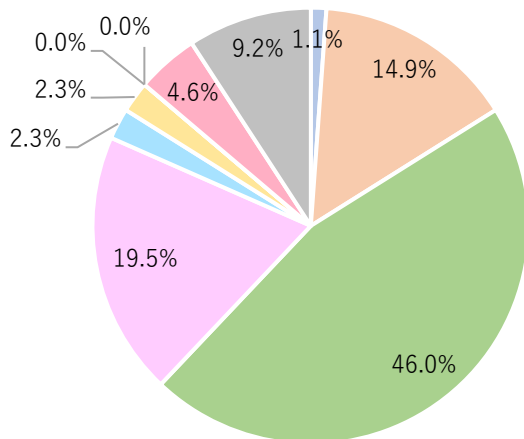




②空き家の建築された時期を教えてください。

空き家の建築時期は、昭和 46～55 年が 46.0%と最も多く、次いで昭和 56～平成 2 年が 19.5%、昭和 26～45 年が 14.9%となっています。

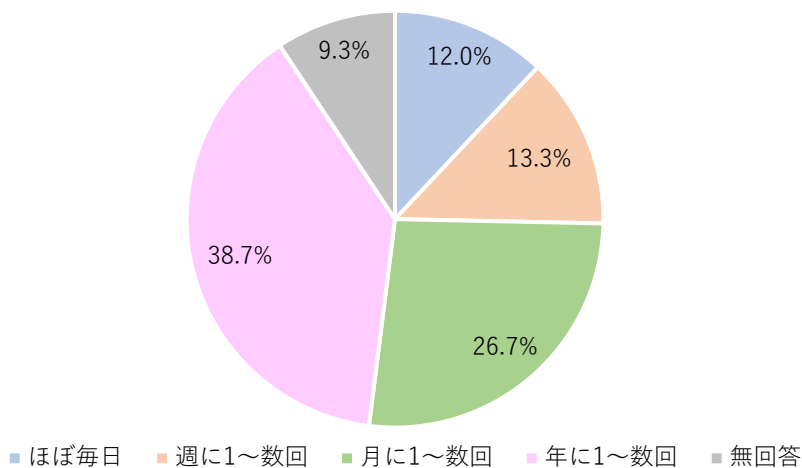
空き家の 6 割以上が旧耐震基準(昭和 56 年以前)の建築物となっています。



■ 昭和25年以前
 ■ 昭和26～45年
 ■ 昭和46～55年
 ■ 昭和56～平成2年
 ■ 平成3～12年
■ 平成13～22年
■ 平成23～27年
■ 平成28年以降
■ 不明
■ 無回答

③どのくらいの頻度で管理をしていますか。【2-⑥で「所有者自ら、または所有者と同居している親族」、「所有者と同居していない親族」、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」、「自治会・近所の人」と回答した方限定】

空き家の管理頻度は、「年に1～数回」が 38.7%と最も多く、次いで「月に1～数回」が 26.7%、「週に1～数回」が 13.3%となっています。

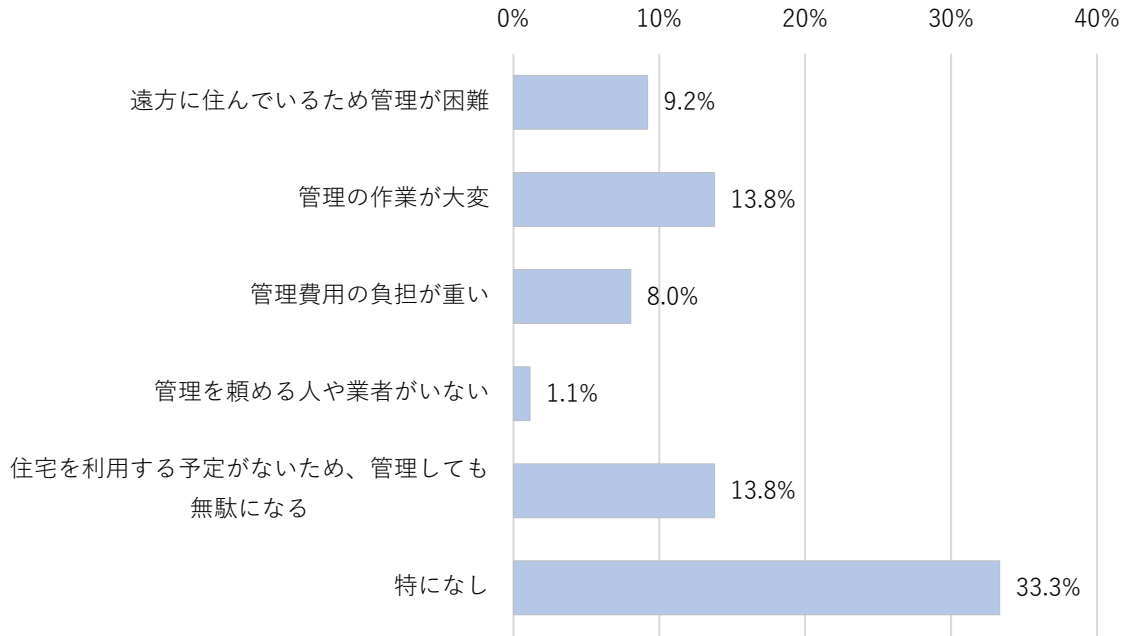


■ ほぼ毎日
 ■ 週に1～数回
 ■ 月に1～数回
 ■ 年に1～数回
 ■ 無回答



④この空き家を管理する上で、どのようなことに困っていますか。

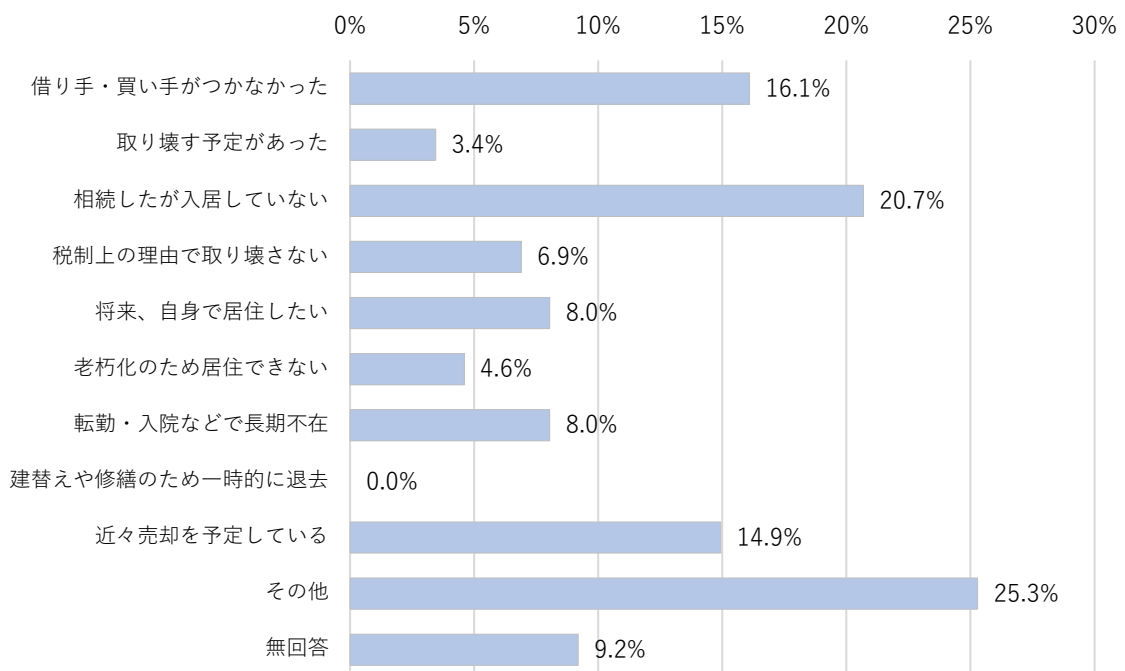
空き家管理上の困りごとは、「特になし」が 33.3%で最も多く、次いで「管理の作業が大変」、「住宅を利用する予定がないため、管理しても無駄になる」がそれぞれ 13.8%、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 9.2%となっています。



⑤空き家になった理由について、教えてください。

空き家となった理由は、「その他」が 25.3%と最も多く、所有者(親)の死去や所有者の高齢者福祉施設への入居、倉庫・物置として利用、時々利用等の理由が挙げられています。

次いで「相続したが入居していない」が 20.7%、「借り手・買い手がつかなかった」が 16.1%、「近々売却を予定している」が 14.9%となっています。



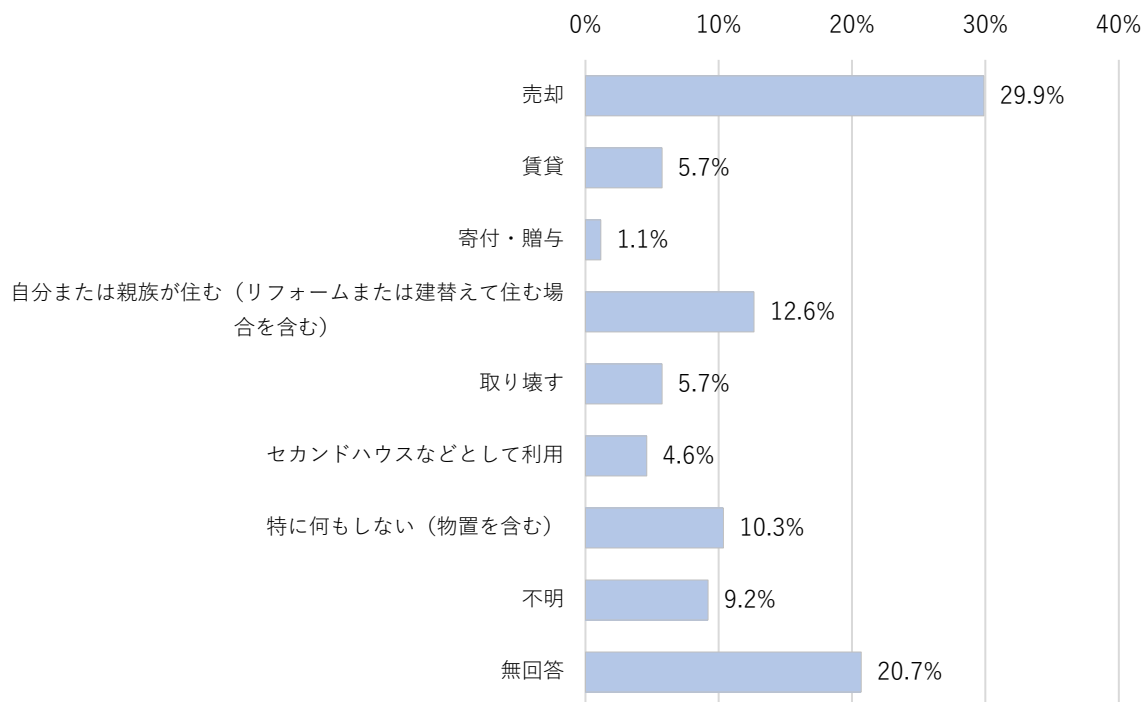


3. 今後の空き家の利用などについて

①今後、5年程度のうちに、この空き家をどのように利用したいですか。

今後の利用意向は、「売却」が29.9%と最も多く、次いで「自分または親族が住む(リフォームまたは建替えて住む場合を含む)」が12.6%、「特に何もしない(物置を含む)」が10.3%となっています。

また、約1割が「不明」となっています。

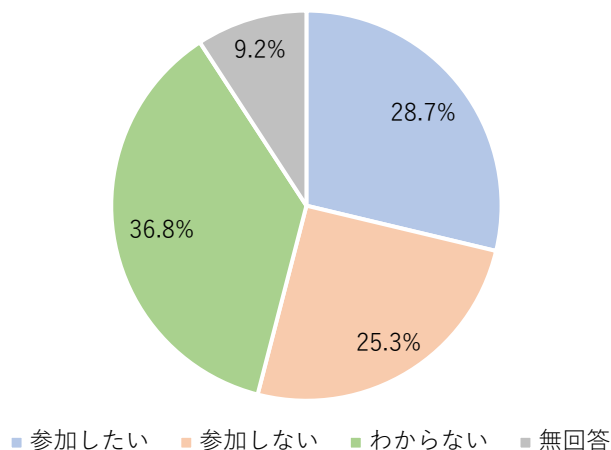


4. 空き家に関する相談会について

①今後、空き家に関する相談会を実施した場合、参加を希望されますか。

相談会への参加希望について、「わからない」が36.8%と最も多く、次いで「参加したい」が28.7%、「参加しない」が25.3%となっています。

相談会の開催にあたっては、約4割の「わからない」と回答した空き家所有者の取り込みに向けた意識啓発が必要となります。





2-4. 空家等に関する課題

これまでの本市における空家等の状況や所有者意向の観点から、次のような課題があげられます。

(1) 空家等の発生抑制

統計上、本市の空家率は千葉県の割合よりも低くなっているものの、空き家戸数そのものは増加傾向となっています。

本市の高齢者世帯(高齢者夫婦のみ・高齢者単身世帯)は、増加傾向で推移しており、さらなる高齢化の進行も予測されることから、本市の空き家は、さらに増加していくことが懸念されます。そのため、空家等の発生を抑制する取組みが必要です。

(2) 住宅ストックの利活用と流通促進

本市の人口は、全国的な人口減少社会の潮流に反して、増加傾向で推移しています。この人口増に伴う住宅需要の高まりから、本市の住宅総数は世帯数を上回り、住宅の供給過多の状況であるといえる一方で、空き家戸数も増加しています。

利用予定のない空家等については、空家所有者の意向を後押しできるよう、適切な維持管理や利活用の促進とともに、解消に向けた賃貸や売却等に向け、住宅市場に流通させる取組みが必要です。

(3) 空き家の適正管理と管理不全の空家等の解消

統計上、長期に渡って不在の住宅である「その他の住宅」は、国や千葉県の割合に比べて低くなっていますが、近年では増加している傾向がみられます。

このうち、利用目的がなく、管理不全な状態のまま放置されている空家等の増加は、防災・防犯、衛生、景観等の観点から地域の住環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域コミュニティの縮小や資産価値の低下など、地域全体への活力低下を招くことが懸念されます。

そのため、このような空家等に対しては、空家法に基づく、空家等の適切な管理と管理不全な空家等の解消に向けた取組みが必要です。

第3章

空家等対策の基本的な方針

3-1. 基本的な考え方	24
3-2. 基本方針	25



3-1. 基本的な考え方

空家等の管理については、空家法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されており、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提とされています。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。

そのような場合において市は、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施します。

また、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」に対する必要な措置を検討します。



3-2. 基本方針

空家等を取り巻く現状と課題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、以下の基本方針に基づいて空き家対策を進めます。

基本方針 1:空家等の発生抑制の推進

全ての市民および空き家の所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報の提供・支援を行いながら、空家等の発生抑制に努めます。

基本方針 2:住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

空家等の所有者等に対し、利活用を考えるきっかけづくりや、利用したい人とのマッチング事業など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。

基本方針 3:管理不全の空家等の解消

住民からの通報や継続的な実態調査を通じて管理不全の空家等の早期発見に努めるとともに、空家法に基づく特定空家等への認定及び必要な法的措置の推進により、空家等の適切な管理や特定空家等の解消を推進します。

第4章

空家等対策を進めるための施策

4-1. 空家等の施策一覧.....	28
4-2. 特定空家等に対する措置.....	31



4-1. 空家等の施策一覧

基本方針に基づき、以下の施策を推進します。

基本方針 1 空家等の発生抑制の推進

施策①: 情報把握と調査情報の活用

- 空家等の実態把握を行うために、市で保有する情報(水道の開栓状況等)、各自治会からの情報等を基に現地確認等を定期的に行うなど、空家等の実態把握を継続して実施します。
- 空家等に関する情報を把握・管理するために、データベース化による空き家台帳を作成し、空き家対策のために関係各課と共有し活用します。

施策②: 問題意識の啓発と醸成

- 空家等をそもそも発生させないという観点から、市民等に対し、将来自らの家が空家等にならないよう、空家等の発生抑制に関するパンフレットを作成・配布することで、空家問題に対する意識の啓発と醸成を図ります。

施策③: 空家等の除却支援

- 空家等の増加を抑制する観点から、相続または遺贈により取得した家屋、敷地等の譲渡に係る特例措置(空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除)の周知を行います。

基本方針 2 住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

施策①: 空き家管理の支援強化

- 良質な住宅ストックの確保のため、市外に居住する空き家所有者等に対する空き家管理の支援強化に向け、関係団体等との連携・協働のもと、空き家管理を実施します。

施策②: 住宅市場への流通促進

- 空き家や中古住宅等の市場への流通を促すため、流山市住み替え支援組織(不動産業者・設計士・建築業者)や住み替え支援連絡協議会、庁内関係課と連携し、相談会等の開催に努めます。

施策③: 利活用の促進

- 住宅ストックの利活用を促進するため、耐震木造住宅の耐震改修に係る補助などの住宅に関する助成制度の周知を図ります。



基本方針 3 管理不全の空家等の解消

施策①:適切な情報提供や指導・助言の実施

- 近隣住民等から通報若しくは相談があった空家等について、現地確認のうえ、登記や税などの行政情報を用いて所有者等の特定を行います。
- 管理不全な空家等については、条例や空家法に基づき、所有者等に対し適切な情報提供や指導・助言を行い、改善に対する支援を行います。

※所有者等が所在不明の場合や相続人が存在しない場合で、放置される事で周辺の住環境に著しい危険や悪影響を及ぼす空家等については、民法に基づく財産管理人制度による対応を検討します。

施策②:特定空家等の認定及び措置

- 管理不全な空家等のうち、空家法第2条第2項特定空家等に該当する恐れのあるものについては、必要に応じて流山市空家等対策協議会に意見を伺った上で認定を行います。
- 特定空家等と認定された建築物については、危険・有害な状態を解消するため、所有者等に対し、空家法に基づく措置(助言または指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行)を講じます。なお、勧告等を行う際は、必要に応じて流山市空家等対策協議会に意見を伺った上で措置を決定します。

施策③:空き家の固定資産税の住宅用地特例の厳格化

- 地方税法の一部改正や空家等の基本的な指針に基づき、適切な管理が行われていない家屋の敷地に対しては、固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意し、家屋の状態により解除することで適用の厳格化を図ります。



基本方針1 空家等の発生抑制の推進

施策①：情報把握と調査情報の活用

施策②：問題意識の啓発と醸成

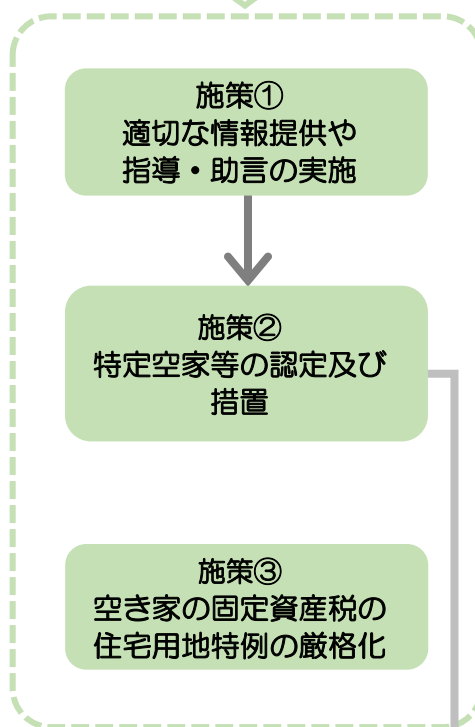
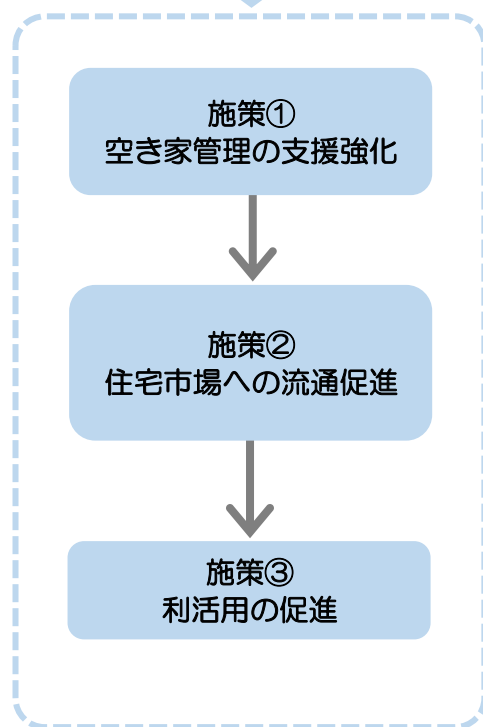
施策③：空家等の除却支援

利活用したい場合

管理不全の場合

基本方針2
住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

基本方針3
管理不全の空家等の解消



特定空家等に対する措置
(詳細は次項)

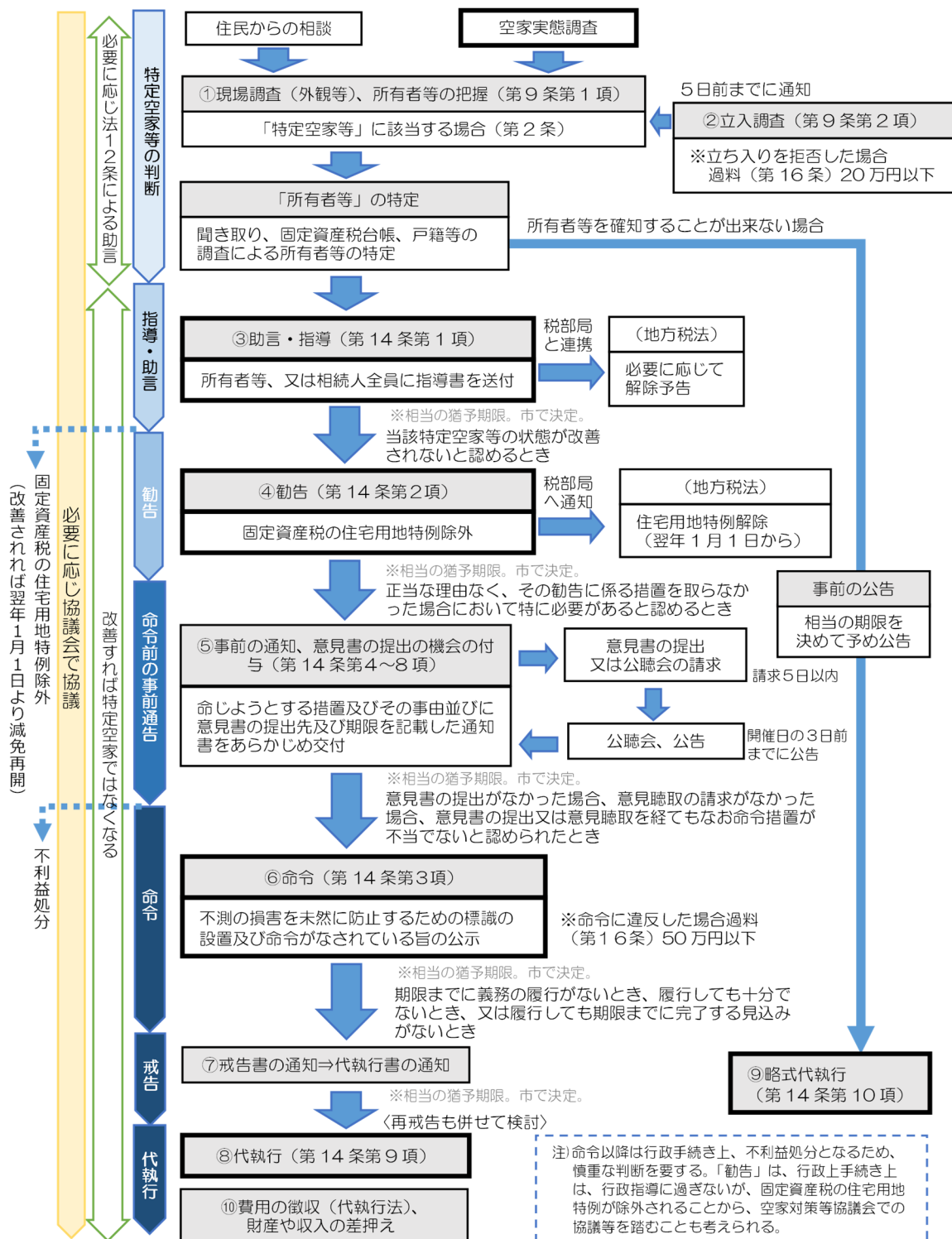
空家等の施策展開における概念図

4-2. 特定空家等に対する措置

平成 27(2015)年 5 月に施行された「空家法」では、空き家の所有者や管理者が空き家を適切に管理することを定めるとともに、市長が所有者等に「情報提供」、「助言・指導・勧告・命令・代執行」等を行うことができると定められています。

また、空家法第2条第2項に規定する特定空家等の判断を行うために、平成28(2016)年2月に「流山市特定空家等の判断基準」を定めました。

ここでは市における特定空家等に対する措置の流れを記載します。



第 5 章

空家等対策の推進体制

5-1. 庁内推進体制	34
5-2. 相談窓口	34
5-3. 連携体制の構築.....	34



5-1. 庁内推進体制

(1) 庁内推進体制

空家等に関する対策は、空家等が抱える問題に応じ関係各課が対応します。

特定空家等は、その原因が多岐に渡るため、関係各課との連携が不可欠となります。そのとりまとめは、空き家対策を所管する課とします。

(2) 流山市空家等対策協議会

「流山市空家等対策計画」の策定や実施に関する協議を行うことを目的として、空家法第7条に基づき、令和3(2021)年4月に「流山市空家等対策協議会」を設置しました。

協議会の委員については、学識経験者や法務、不動産、建築、防犯、福祉の専門家の方々を中心に構成され、本計画の策定に向け協議を行ってきました。

今後も計画の変更や特定空家等の判断、特定空家等に対する措置の方針など、空家等対策の着実な推進や施策の充実に向け協議を実施していきます。

5-2. 相談窓口

地域住民からの空家等に関する相談については、地域住民などの利便性を考慮すると一元化することが適当であることから、総合窓口を所管課に設置します。

所管課は、相談の内容に応じ関係各課や民間事業者等と連携し対応します。

5-3. 連携体制の構築

空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産等の関係団体や地域との連携が不可欠です。

本市は、宅地建物取引業者及び不動産業者等と連携して、利活用可能な空き家の情報提供などを行うとともに、民間事業者や関係団体と相互に連携を図りながら相談体制を整備するなど、空家等の問題に取り組みます。

資料編

参考 1_流山市特定空家等の判断基準	36
参考 2_参考文献.....	41



参考 1 流山市特定空家等の判断基準

1 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

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。

2 特定空家等の判断基準

国が示す『「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』における特定空家等の判断基準(以下「ガイドライン基準」という。)を準拠し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を総合的に踏まえ、周辺の生活環境の保全を図るため必要であると認められる空家等を特定空家等として認定をする。

(1)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

認定項目	建物等の状態	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがあるもの	(1)建築物が倒壊等するおそれがあるもの	イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎の不同沈下 ・柱の傾斜が 1/20 超
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎の破損又は変形 ・土台の腐朽又は破損 ・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
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	イ 屋根ふき材、ひさし、又は軒の大部分が剥離、破損又は脱落している ロ 外壁 ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等 ニ 屋外階段、バルコニー ホ 門又は塀
		イ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ロ 水抜き穴の詰まりが生じている ハ ひび割れが発生している



(2)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

ガイドライン基準〔別紙2〕を参考に、衛生上特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあり、かつ他法令等によりがたいと総合的に判断されるものを対象とする。

(3)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

ガイドライン基準〔別紙3〕を参考に、景観に関して特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあり、かつ他法令等によりがたいと総合的に判断されるものを対象とする。

(4)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

ガイドライン基準〔別紙4〕を参考に、生活環境の保全に関して特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあり、かつ他法令等によりがたいと総合的に判断されるものを対象とする。



『「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』より抜粋

〔別紙2〕「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(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)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	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、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臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、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。



『「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』より抜粋

**〔別紙3〕「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	・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。
	・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。
	・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」に関する適正な実施を図るための必要な指針(ガイドライン)』より抜粋

〔別紙4〕「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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、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、空き家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。



参考 2 参考文献

「千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会」が策定・公表を行っている、空家等対策に関する下記のマニュアル等を参考としています。

- 「空家等対策のための実態把握調査マニュアル」(平成 28 年 3 月)
- 「空家等対策計画作成の手引き」(平成 28 年 3 月)
- 【概要版】「千葉県特定空家等判断のための手引き」(平成 29 年 3 月)
- 空家等対策協議会モデル要綱(平成 29 年 3 月)
- 所有者の所在の把握が難しい空き家への対応マニュアル(平成 30 年 3 月)
- 【概要版】特定空家等に対する措置マニュアル(平成 30 年 3 月)
- 空き家対策 QA 集

また、市が行っている空き家の利活用を促進するため、以下の事業を行っています。

- 「高齢者ふれあいの家」支援事業
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1000909/1000930/1000931/index.html>
- 流山市住み替え支援制度
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1001928.html>
- 耐震診断助成事業
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1001912/1001914.html>
- 木造住宅耐震改修助成事業
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1001912/1001915.html>
- 空き家の発生を抑制するための特別措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)に係る被相続人居住用家屋等確認書の発行について
<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1001891/1001892/1017336.html>



発行年月 令和4年12月
発行 流山市 まちづくり推進部 建築住宅課 企画・住宅室
〒270-0192
流山市平和台1丁目1番地の1 第2庁舎2階
TEL 04-7150-6088
FAX 04-7159-0954