

# 木更津市空家等対策計画

(素案)

平成 29 年 月

木更津市



# 目 次

## 第1章 計画の基本的な考え方

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の対象とする地域	3
4 計画の対象とする空家等	4
(1) 空家等	4
(2) 特定空家等	4
5 計画期間	4

## 第2章 本市の状況

1 本市の人口・世帯数の推移と現状	5
(1) 人口等の推移と現状	5
(2) 世帯数等の推移と現状	5
2 空家の推移と現状	6
(1) 全国の状況	6
(2) 本市の空家の推移と現状	8
3 市内空家等の実態	10
(1) 空家等実態調査	10
(2) 所有者に対する活用意向調査	13
4 本市の中古住宅流通の推移と現状	21
5 空家化の背景・要因	22
(1) 所有者等に関するもの	22
(2) 中古住宅の流通に関するもの	22
(3) 法律及び制度に関するもの	22
6 空家等対策に関する課題	23
(1) 実態調査の結果からみた課題	23
(2) 意向調査の結果からみた課題	23

## 第3章 基本施策

1 基本的な方針	25
----------	----

2	基本施策	25
3	各施策の具体的な取組み	26
第4章 特定空家等に対する措置		
1	特定空家等に対する措置の流れ	29
2	特定空家等の判断基準	30
第5章 空家等対策の体制整備		
1	実施体制	31
(1)	木更津市空家等対策協議会	31
(2)	木更津市空家等対策調整会議	31
2	相談体制	31
(1)	庁内における相談体制	31
(2)	関係団体等との連携による相談体制	32
3	実施体制のイメージ	32
第6章 計画の効果的な推進		
1	計画の効果的な推進	33

# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や少子高齢化、既存の住宅などの老朽化や社会ニーズの変化及び産業構造等の変化に伴い、居住その他の使用がなされていない住宅などが年々増加しています。

このような住宅などのなかには、適切な管理が行われず、結果として防災、衛生、景観などの問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等があり、今後、適切な管理が行われない空家等の増加が大きな社会問題となることが懸念されています。

これまで市町村では、適正な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づく指導などを行ってきましたが、これらももたらす問題が多岐にわたる一方で、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があるなど課題が多く、総合的に対応するための施策の充実が求められていたところです。

このような状況から、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行されました。

空家法では、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が空家等に関する対策を実施することが重要であるとし、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、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

※ 本計画書において、空家法の表記に合わせ「空家」又は「空家等」と表記します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものであり、空家法第4条において市町村の責務として定めている「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」を体系的に表すものです。

また、本計画は木更津市基本構想（平成26年3月策定）、基本計画（平成27年3月策定）及び関連計画との整合を図ります。

さらに、具体的な取組みについては、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項を示す「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）。以下「基本指針」という。」を踏まえたものです。

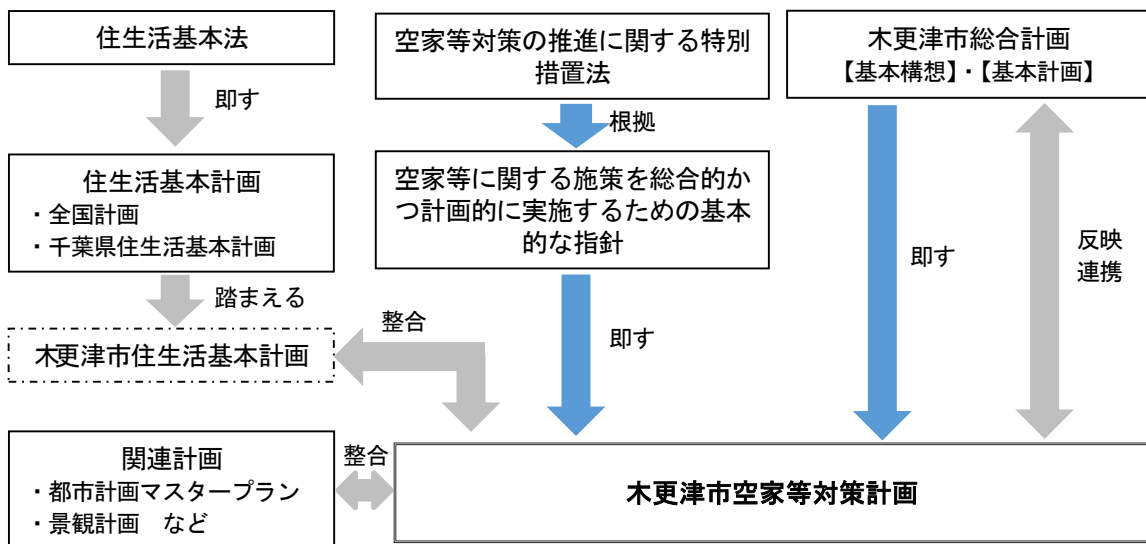


図 上位計画等と空家等対策計画の関係

### 3 計画の対象とする地域

本計画において対象とする地域は、空家法の目的が地域住民の生活環境の保全や空家等の活用促進とされていることから、木更津市域のうち木更津市都市計画マスタープラン（平成28年3月決定）の土地利用方針において、住宅の立地を誘導していない臨海部工業地の「潮浜地区」、「木材港地区」、「新港地区」及び「築地地区」並びに研究開発地の「かずさ鎌足地区」を除く地域とします。

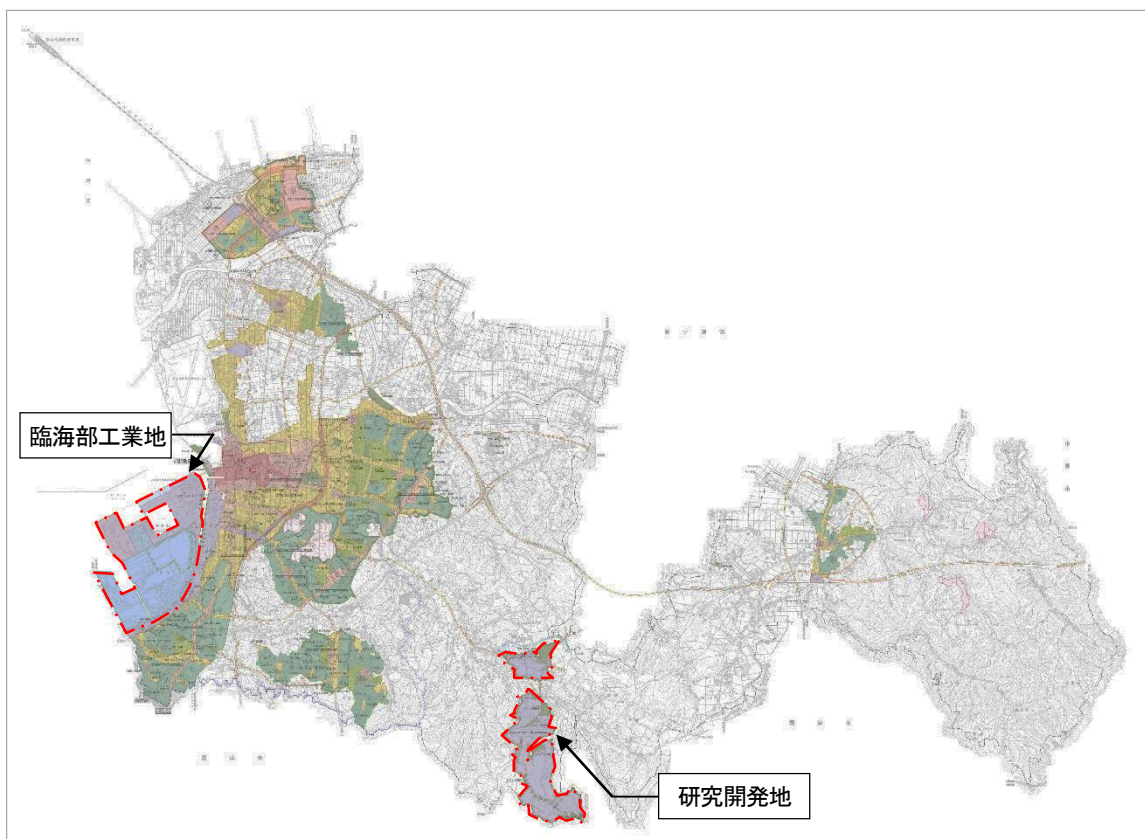


図 木更津都市計画図

#### 4 計画の対象とする空家

本計画において対象とする空家は、空家法第2条に定める空家等及び特定空家等とします。空家法第2条では、次のとおり定義されています。

##### (1) 空家等（空家法第2条第1項）

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって<sup>※</sup>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ものを含む。）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。

※ 「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」とは、「基本指針」において建築物が概ね年間を通して居住や営業などの目的に使用されていない状態にあるものとしています。

##### (2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

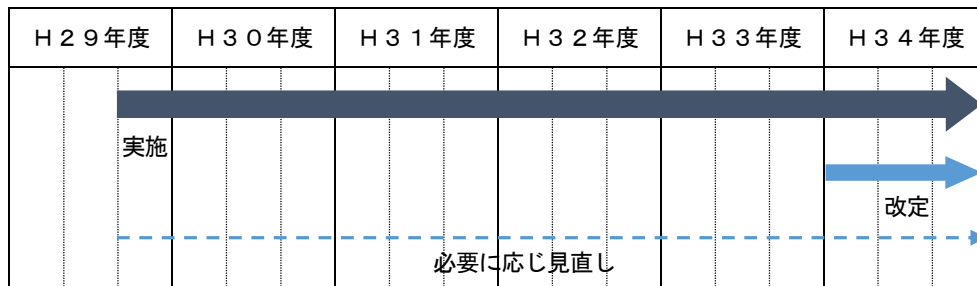
「特定空家等」とは、<sup>①</sup>そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は<sup>②</sup>そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、<sup>③</sup>適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態<sup>④</sup>その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

※ 市は、特定空家等に該当するか否かの判断基準を、国が平成27年5月26日に定めた『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』に基づき、地域の特性を考慮しつつ別途定めるものとします。

#### 5 計画期間

計画期間は、本市の次期基本計画で予定している計画期間及び関連計画の期間を参考とし、平成29年12月から平成35年3月までの約6年間とします。

また、本計画については、計画期間中であっても国の空家政策の動向や社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じ見直しを行うものとします。



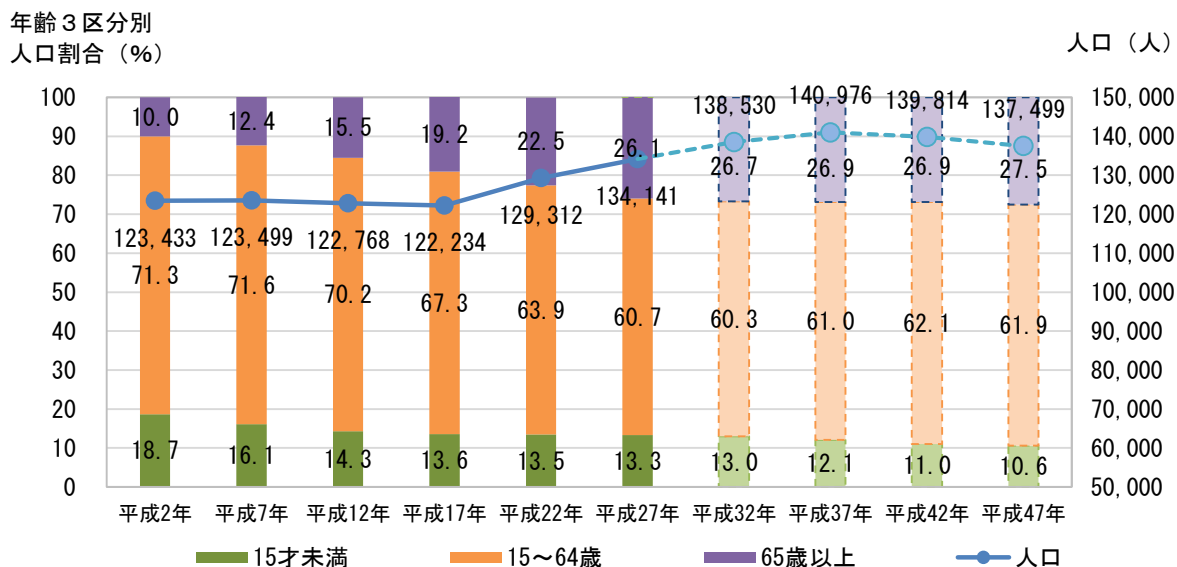


## 第2章 本市の状況

### 1 本市の人口・世帯数の推移と現状

#### (1) 人口等の推移と現状

本市の人口は、平成17年以降増加傾向にあります。平成38年をピークに減少傾向に転じると見込んでいます。また、65歳以上人口が増加を続けている反面、15歳未満人口は減少傾向にあります。



※平成27年までは国勢調査・平成32年以降は木更津市基本構想における推計値

図 本市の人口・年齢3区分人口割合の推移 (国勢調査)

#### (2) 世帯数等の推移と現状

平成25年10月1日現在における世帯数は52,165戸で、平成25年住宅・土地統計調査による本市の住宅総数は60,680戸と世帯数を上回っています。

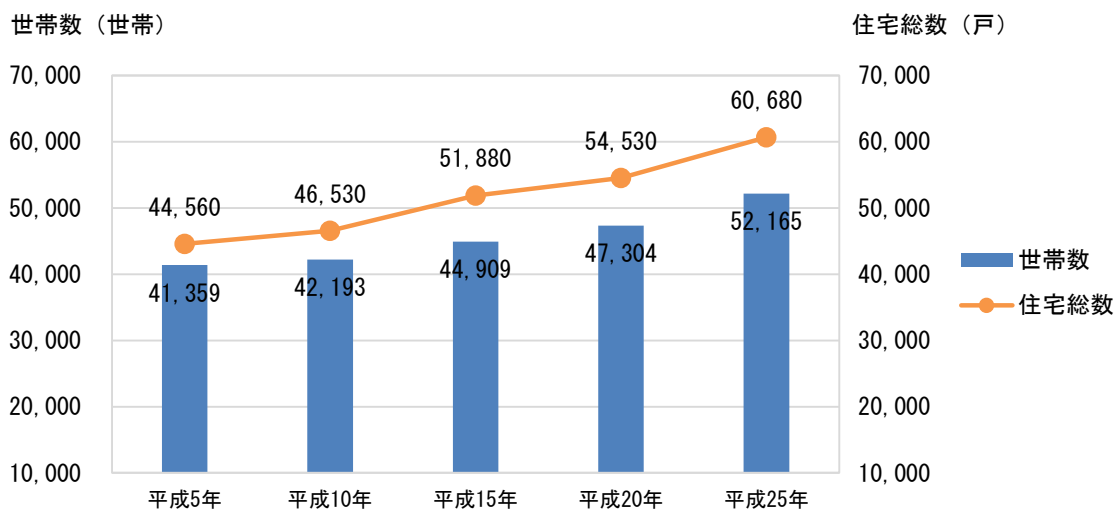


図 本市の世帯数の推移 (千葉県毎月常住人口調査)

## 2 空家の推移と現状

### (1) 全国の状況

住宅・土地統計調査によると全国の空家（賃貸用や売却用の空家などを含む。）の状況については、平成5年調査の448万戸から平成25年調査では820万戸と372万戸増加しており、住宅総数に占める空家の割合は、平成5年調査では9.8%でしたが、平成25年調査には13.5パーセントと3.7%上昇しています。

また、空家の種類別では長期にわたり不在の住宅や建て替えなどのため解体予定となっている「その他の住宅」は、平成5年調査の149万戸から平成25年調査では318万戸と169万戸増加しており、今後も増加すると予想されています。

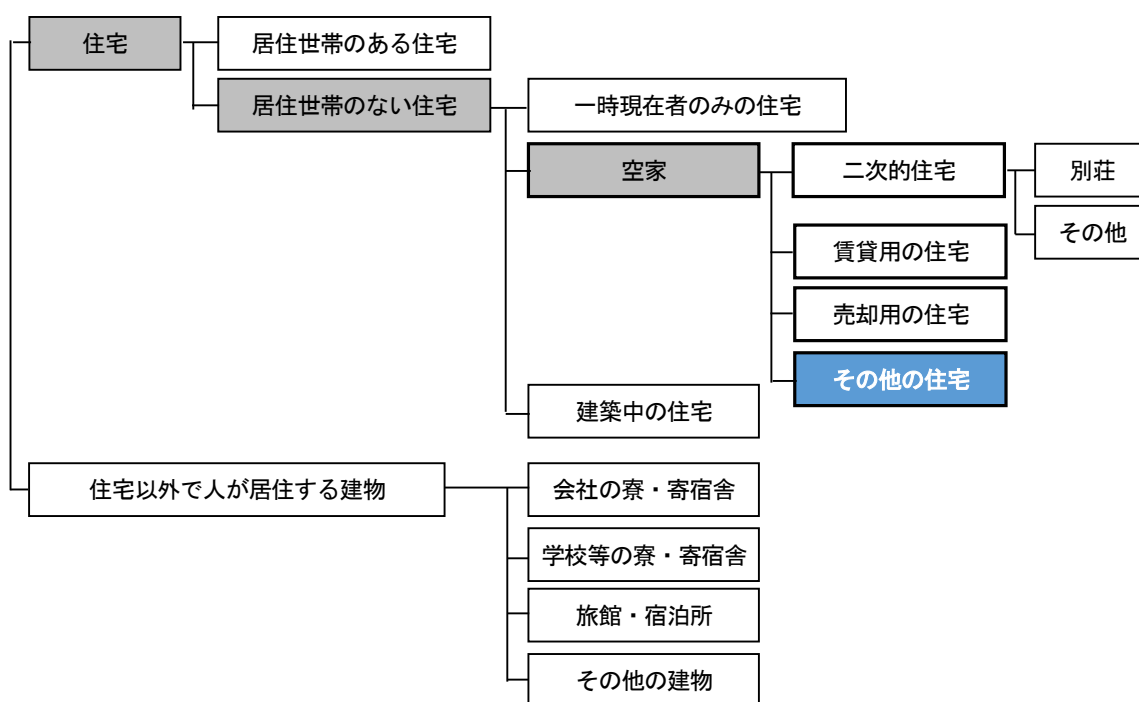


図 住宅・土地統計調査による住宅の種類

表 住宅総数と空家数の推移 (住宅・土地統計調査)

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
空家数※	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
空家の割合	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

※ 住宅・土地統計調査による空家数の推計は、国勢調査の全101万調査区から21万調査区を抽出し、さらに各調査区において17住戸を抽出し、実地調査により当該住宅が空家に該当するかを判断し、その空家の割合から住宅総数に対する空家数として推計しています。

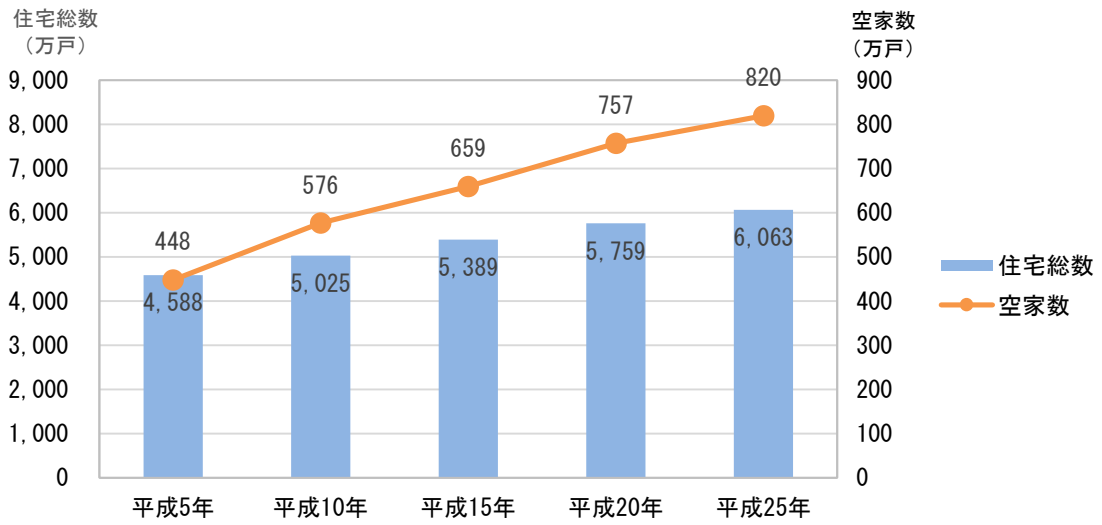


図 住宅総数と空家数の推移 (住宅・土地統計調査)

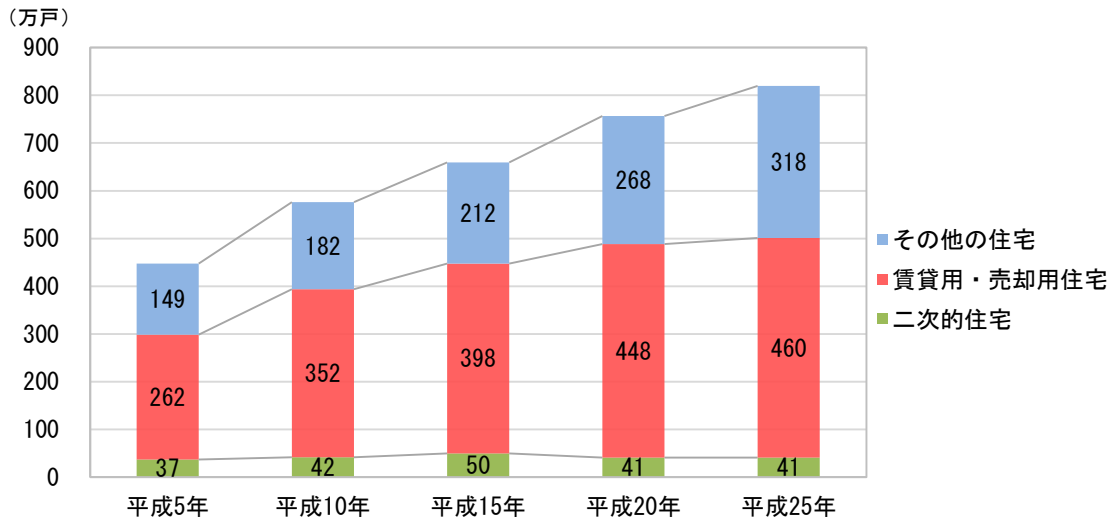


図 空家の種類別の推移 (住宅・土地統計調査)

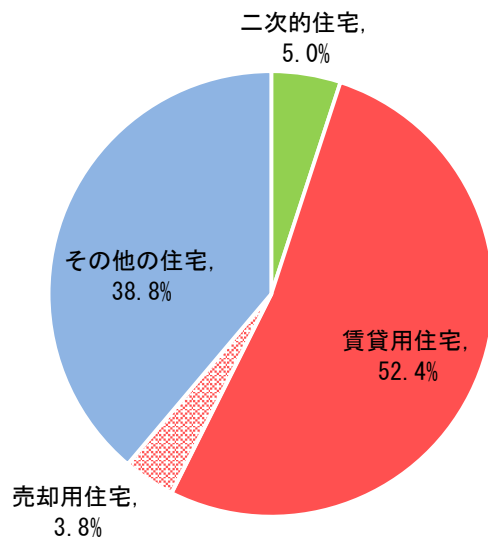


図 空家の種類の割合 (平成25年住宅・土地統計調査)

(2) 本市の空家の推移と現状

住宅・土地統計調査による本市の空家（賃貸用や売却用の空家を含む。）の状況については、平成5年調査の5,800戸から平成25年調査では9,810戸と4,010戸増加しています。

住宅に占める空家の割合は、平成5年調査は13.0%でしたが、平成25年調査では16.2%と3.2%増加しており、全国の空家率13.5%より高い数値となっています。

空家の種類別では「その他の住宅」が、平成15年調査の2,420戸から平成25年調査では3,150戸と730戸増加しており、今後も増加すると予想されています。

また、平成25年調査の空家の種類別では、全国の「賃貸用住宅」の空家の割合が52.4%に対し、本市の「賃貸用住宅」の空家の割合は61.9%と高い数値となっています。

表 住宅総数と空家数の推移（住宅・土地統計調査）

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	44,560	47,530	51,880	54,530	60,680
空家数※	5,800	6,710	9,290	8,350	9,810
空家の割合	13.0%	14.1%	17.9%	15.3%	16.2%

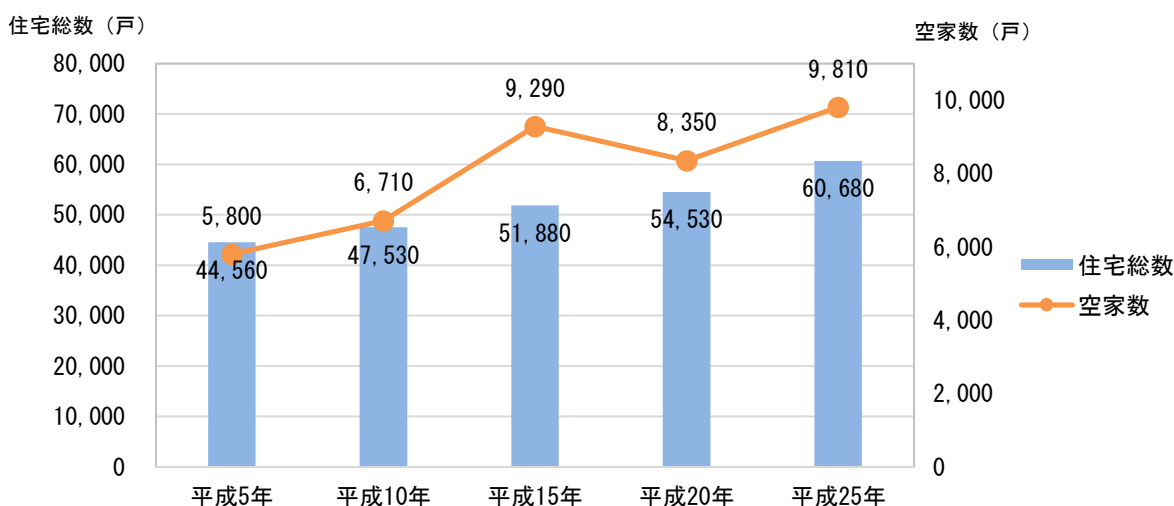


図 本市の住宅総数と空家数の推移（住宅・土地統計調査）

※ 住宅・土地統計調査による本市の空家数は、抽出した164調査区において、さらに17住戸を抽出し、実地調査により当該住宅が空家に該当するかを判断し、その空家の割合から市全体の住宅総数に対する空家数として推計したものです。

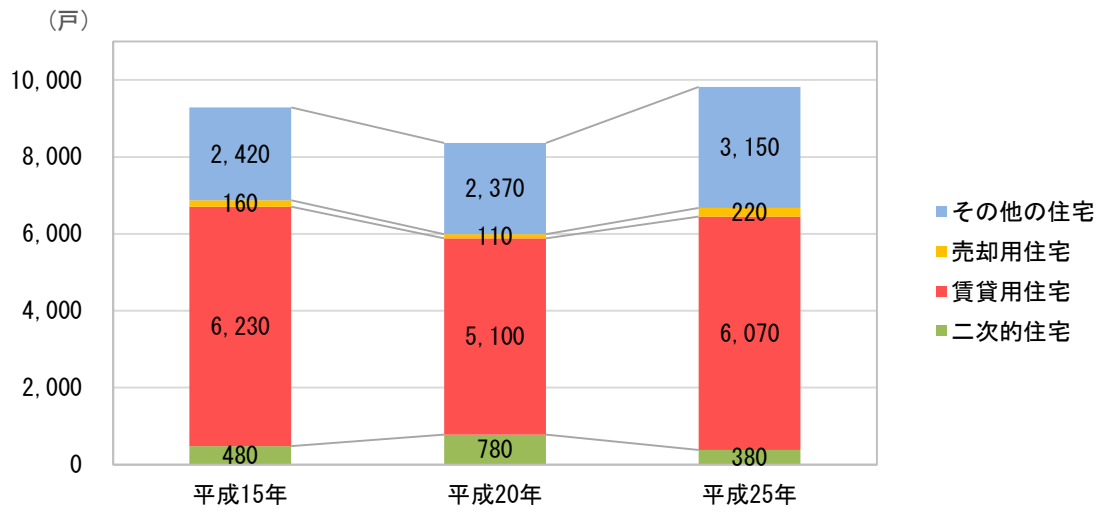


図 本市の空家の種類の推移 (住宅・土地統計調査)

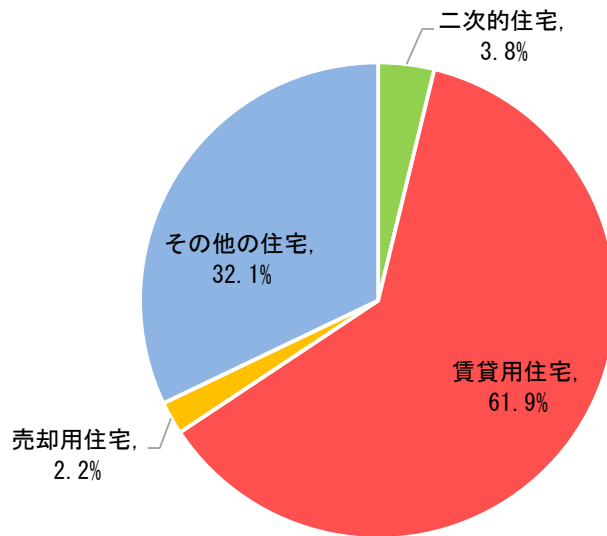


図 本市の空家の種類の割合 (平成25年住宅・土地統計調査)

### 3 市内空家等の実態

#### (1) 空家等実態調査

市では、空家等の所有者等に対する適切な管理や利活用を促進する施策に取り組むため、自治会からの情報及び水道の利用状況の情報をもとに、平成28年9月から11月に市内における一戸建て空家の実態調査を行い、1,193戸の空家等を確認しました。

さらに、これらの空家等について目視による調査を実施したところ、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92件、ごみの放置など衛生上の問題があるものが198件、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174件、動物のふん尿、建物の外壁や開口部の破損など周辺的生活環境の保全上の問題があるものが41件確認されました。

また、空家等の分布状況では、市域を8地区に区分した地区ごとの空家率と高齢化率とを比較したところ、それらに相関関係は見られませんが、小地区（字別）ごとに見ると木更津駅西口や大久保、八幡台など郊外型住宅地の高齢化率の高い小地区で空家等がまとまって発生している状況が見受けられます。

表 空家等実態調査における空家等の判定数

実態調査戸数		2,897戸
空家等戸数		1,193戸
調査項目	A. 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、屋根材等落下の恐れ、門扉・擁壁等の破損など)	92戸 <sup>※1</sup>
	B. 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)	198戸 <sup>※1</sup>
	C. 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)	174戸 <sup>※1</sup>
	D. 周辺的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)	41戸 <sup>※1</sup>
特定空家等に該当する可能性のある戸数 <sup>※2</sup>		378戸 <sup>※2</sup>

※1 AからD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、AからD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ます。

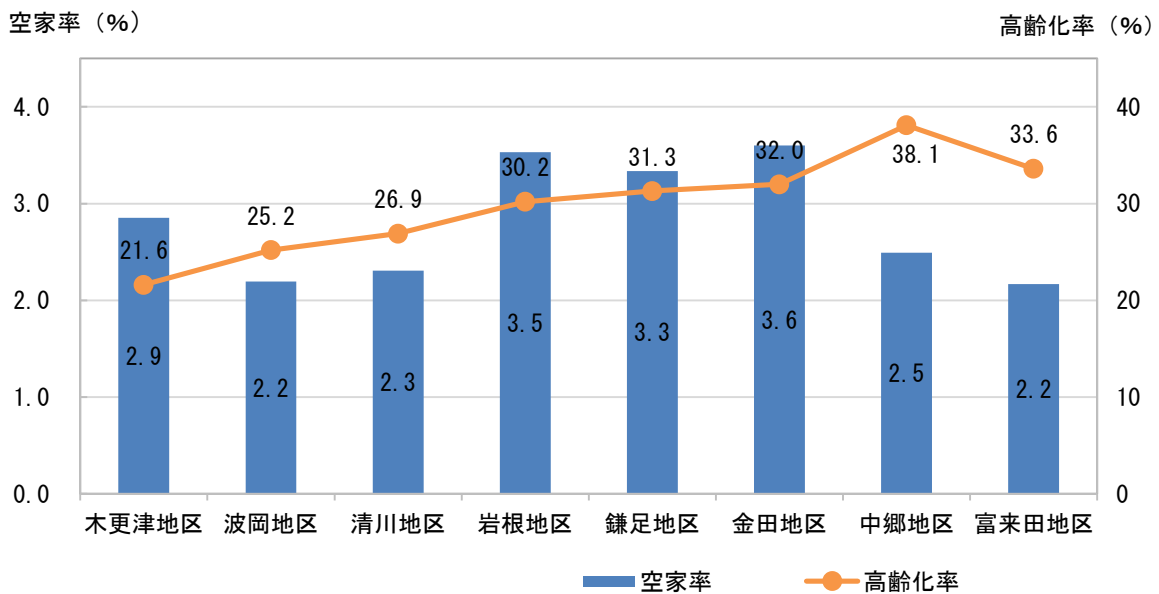


地区区分図

表 地区別の空家等戸数

地区	木更津地区	波岡地区	清川地区	岩根地区	鎌足地区	金田地区	中郷地区	富来田地区	総数
空家等戸数(戸)	372	215	197	225	29	61	30	64	1,193
一戸建て住宅総数(戸)	13,041	9,792	8,538	6,374	869	1,694	1,203	2,950	44,461

※ 地区別の一戸建て住宅総数は、平成28年1月1日現在資産税課資料



※ 地区別の高齢化率は、平成27年国勢調査による

図 地区別空家率

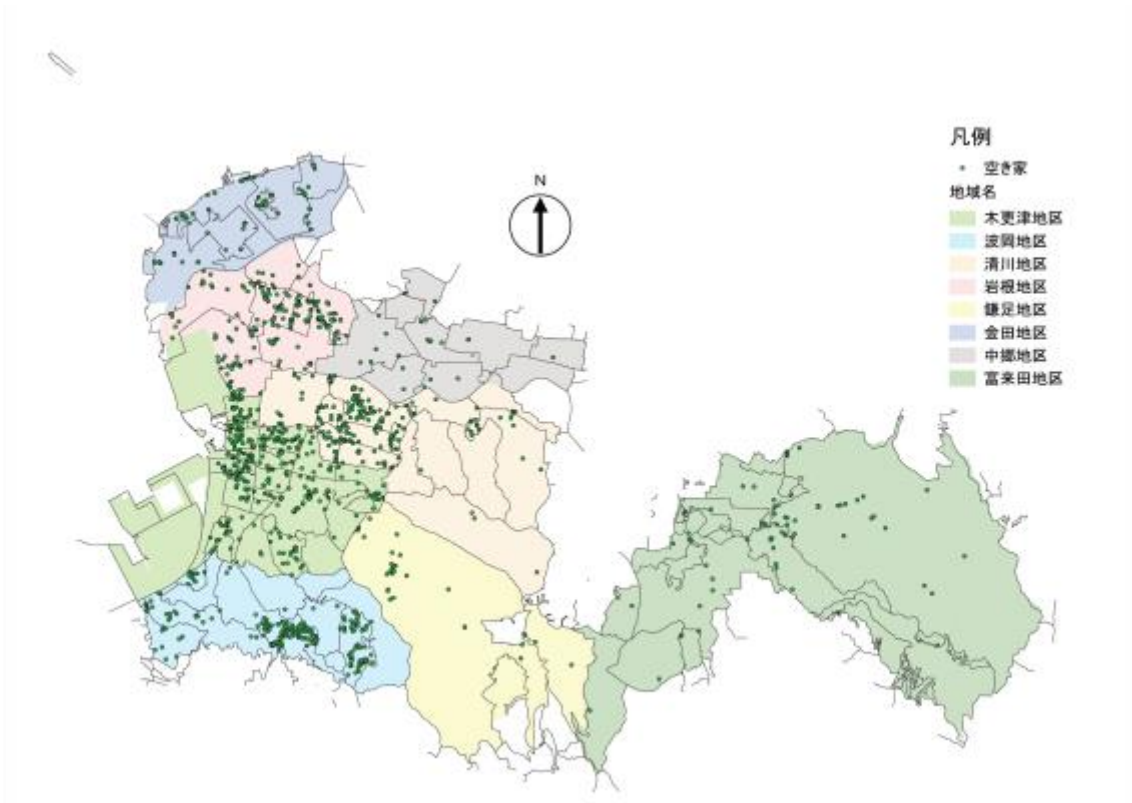


図 地区別空き家等分布状況

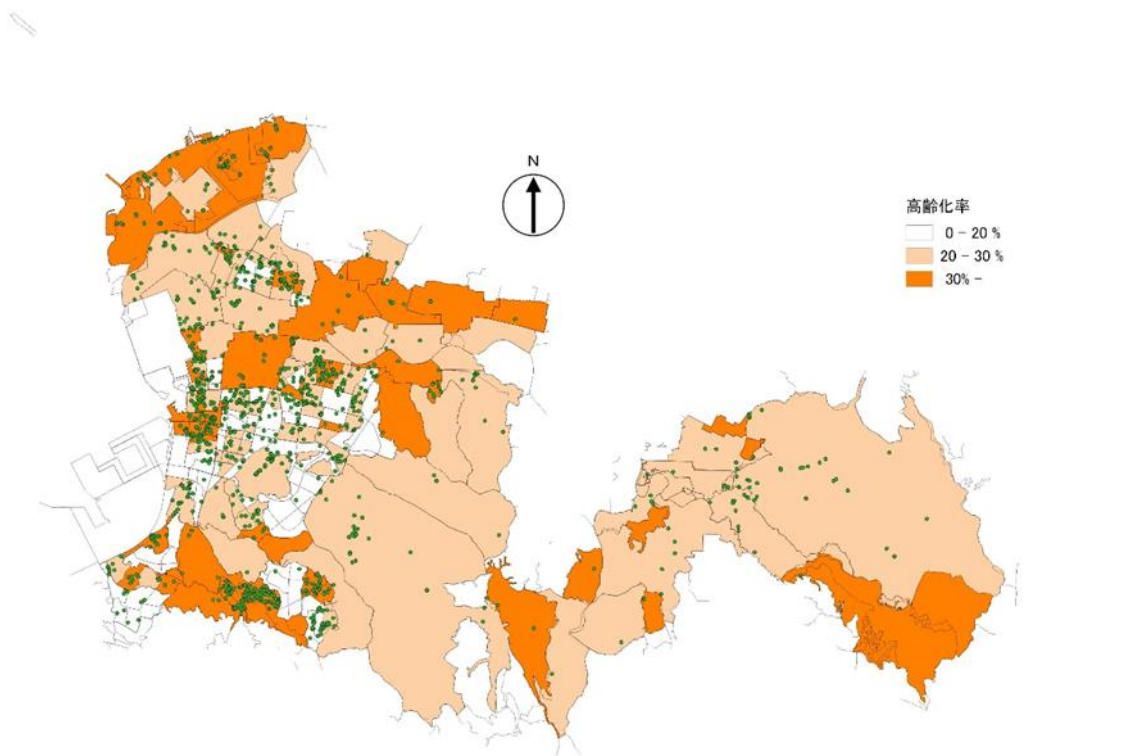


図 高齢化率（小地区）と空き家等分布状況



(2) 所有者に対する活用意向調査

市では、市内における一戸建て空家の実態調査を実施するとともに、その結果、空家等と判断された1,041戸※の所有者に対し、管理状況及び利活用に関する意向調査を実施しました。

※ 所有者が判明した戸数

①所有者の概要

所有者の年齢は、65歳以上が50%を超えています。また、現在の住まいから所有する空家までの所要時間は、1時間以内が50%以上となっています。

空家等対策の推進に関する特別措置法について、「内容を知っている」と回答した所有者は8%でした。

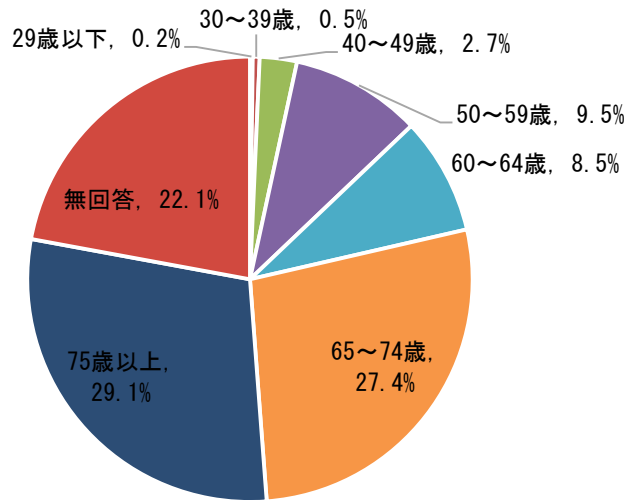


図 所有者の年齢区分

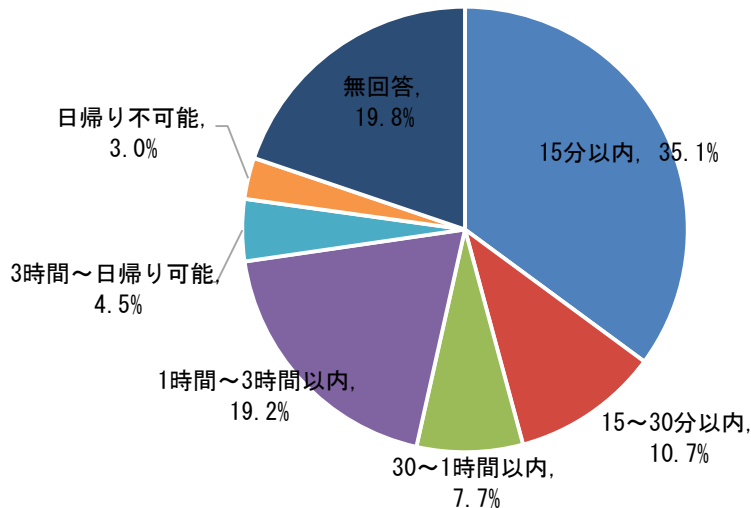


図 現在の住まいから所有する空家までの所要時間

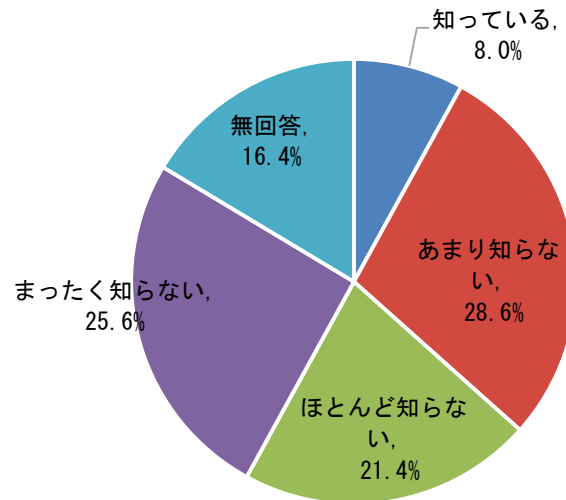


図 空家法の認知度

## ②空家の概要

空家の建設時期は、昭和55年以前（旧耐震基準）に建設されたものが約60%となっています。また、空家となつてからの経過年数は、5年以上経過したものが40%を超えています。

空家の老朽化の状況は、外部の老朽化が見られるものは50%を超えています。また、内部の老朽化が見られるものは約45%となっています。

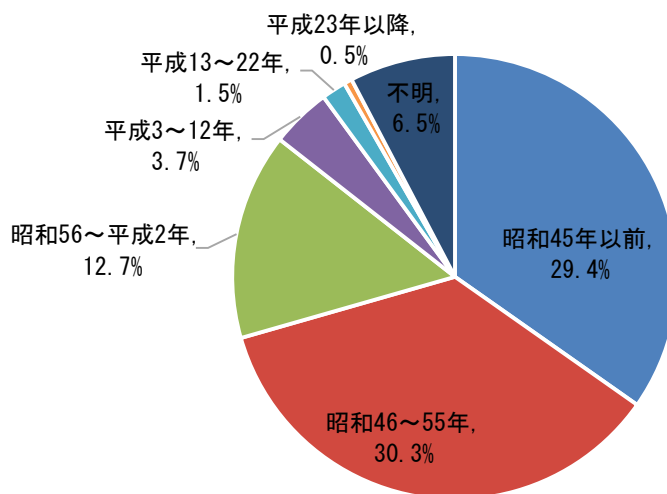


図 空家の建設時期

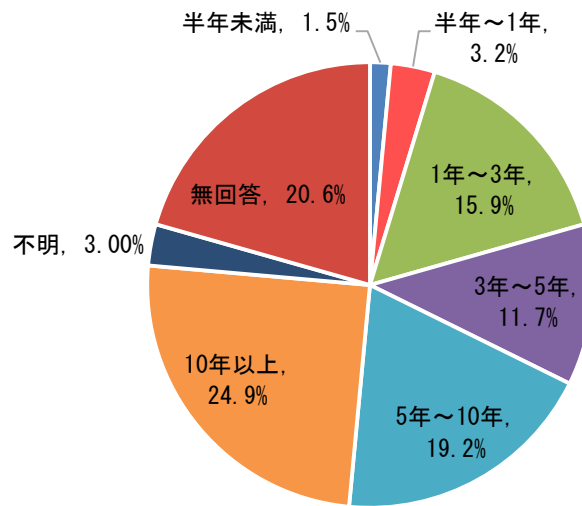


図 空家化経過年数

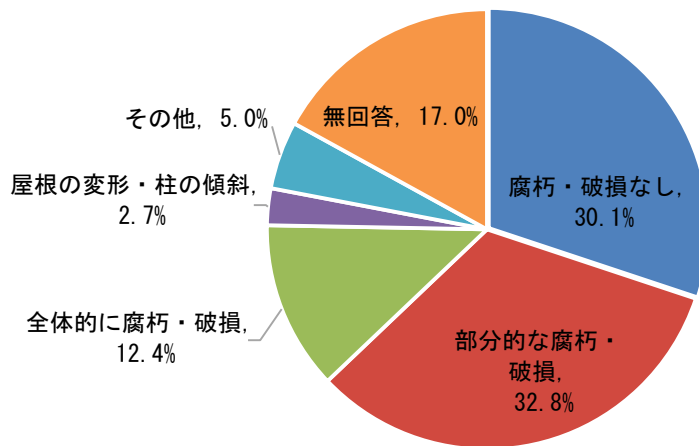


図 空家外部の老朽化状況

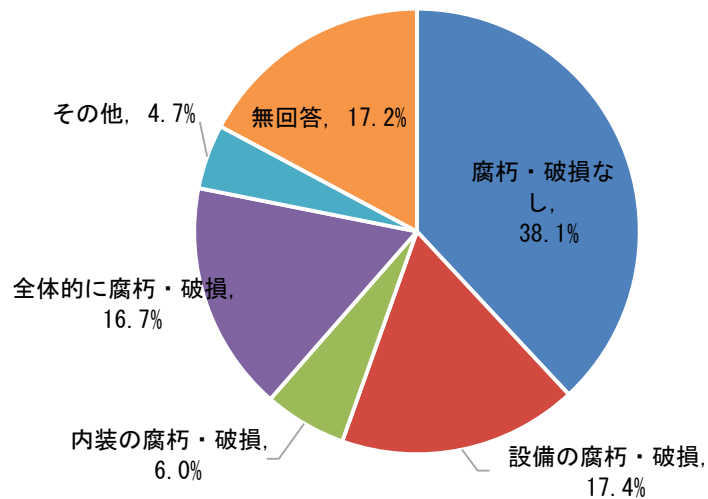


図 空家内部の老朽化状況

### ③空家の管理状況

空家の管理主体は、「所有者自身」が50%を超えています。また、管理の内容は「ごみ・雑草の処理」、「住宅の換気」や「災害時の見回り」が高い割合となっています。

空家を管理していくうえで不安に感じていることは、「不審者の侵入や放火」や「老朽化の進行」、「樹木・雑草の繁茂」が高い数値となっています。また、管理上の問題としては、「管理の作業」が大変、空家を「今後利用する予定がない」ので管理が無駄、「居住地が遠方」で管理が困難という項目が高い割合を示しています。

なお、アンケートでは、空家などの管理を行っている専門業者がいることを、半数近くの所有者が知らないという結果も見られました。

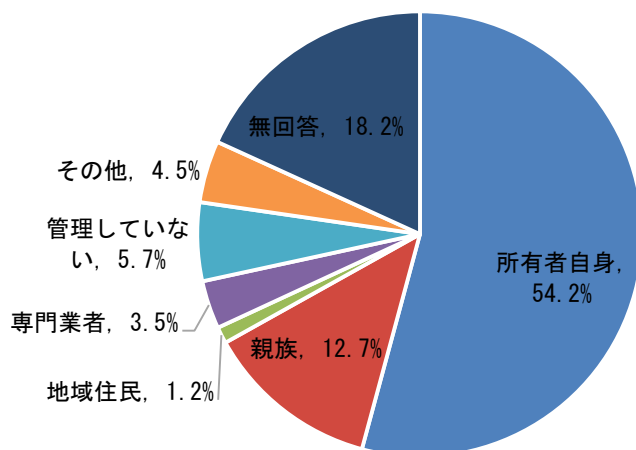


図 空家の管理主体

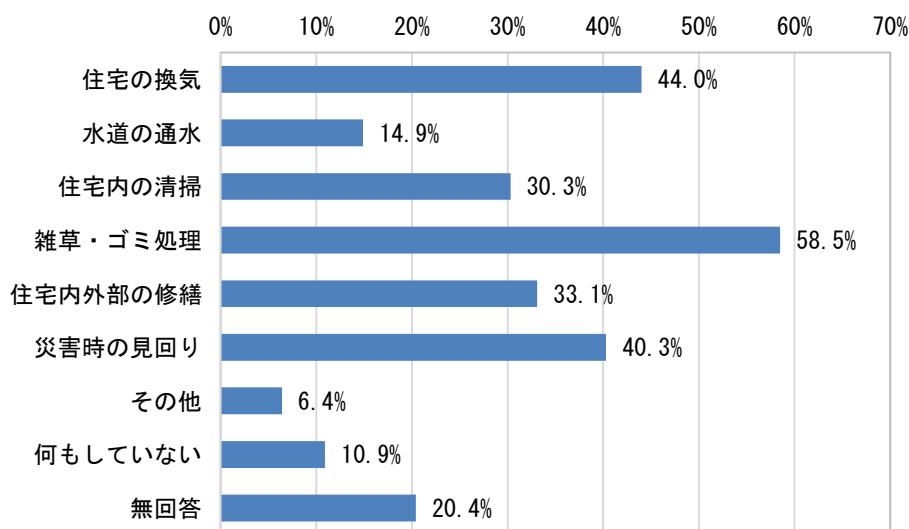


図 空家の管理内容（複数回答）

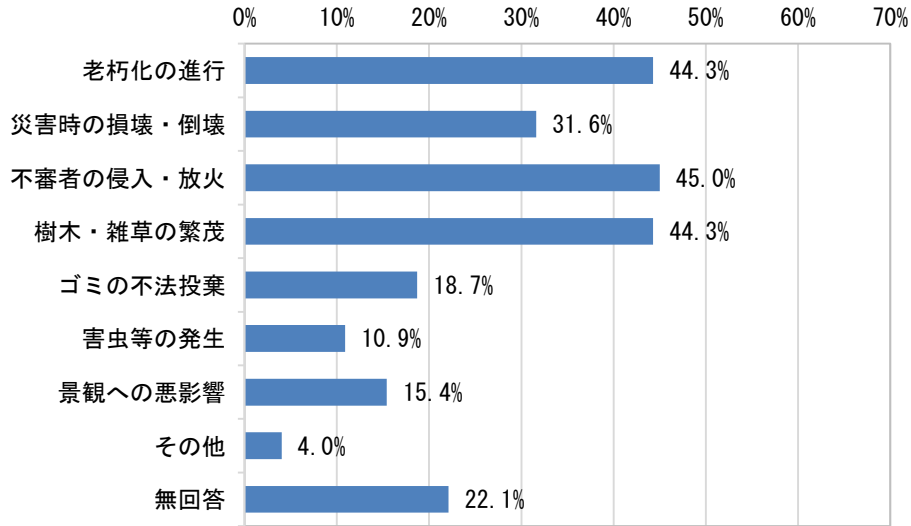


図 空家の管理上の懸念事項（複数回答）

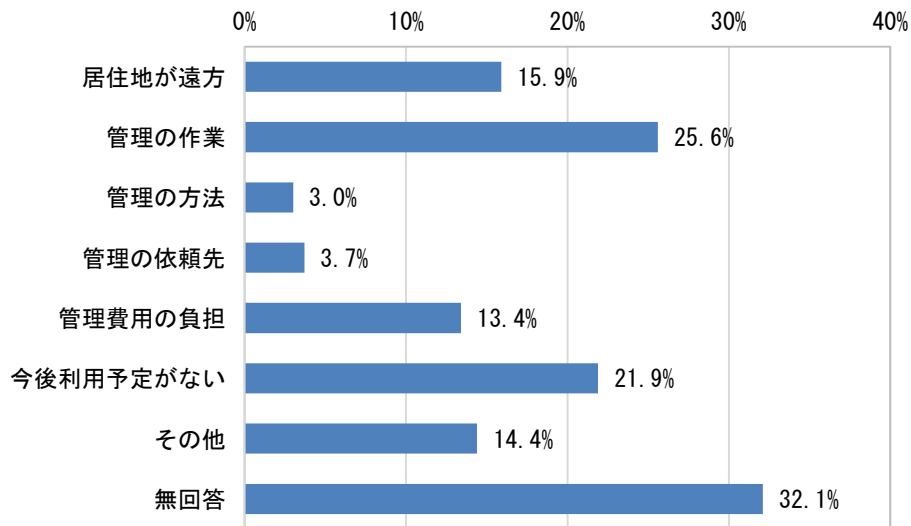


図 空家の管理上の問題（複数回答）

#### ④今後の利用意向等

今後、空家のリフォームや建替えの予定があるか伺ったところ、「リフォームや建替えは考えていない」が40%程度と高い割合を示し、利用意向が低いことがうかがえます。また、「リフォームや建替えを考えていない」、「リフォームして利用する」や「住宅を建替える」と回答した所有者に、今後5年程度で空家をどのように利用したいか伺ったところ、「売却する」、「所有者・親族が利用する」、「空家のまま」が高い割合となっています。

さらに「賃貸する」、「売却する」と回答した所有者に、募集等を行っているか対応を伺ったところ、「何もしていない」が高い割合を示しています。また、希望する家賃や価格で借主や買主が見つからない場合の対応を伺ったところ、「家賃や価格を引下げる」が非常に高い割合を示しています。

なお、賃貸や売却をするうえで課題があるか伺ったところ、「設備が古い」、「住宅の老朽化」が高い割合となっており、「リフォーム費用」の負担や「中古住宅の買手がいない」という割合も高いものとなっています。

また、市に期待する空家に関する施策の取組みを伺ったところ、「解体費用に対する補助金制度」、「公的機関による借上げ・買取制度」、「不動産の活用に関する情報提供や専門家によるアドバイス」、「リフォーム費用に対する補助金制度」が高い割合となっています。

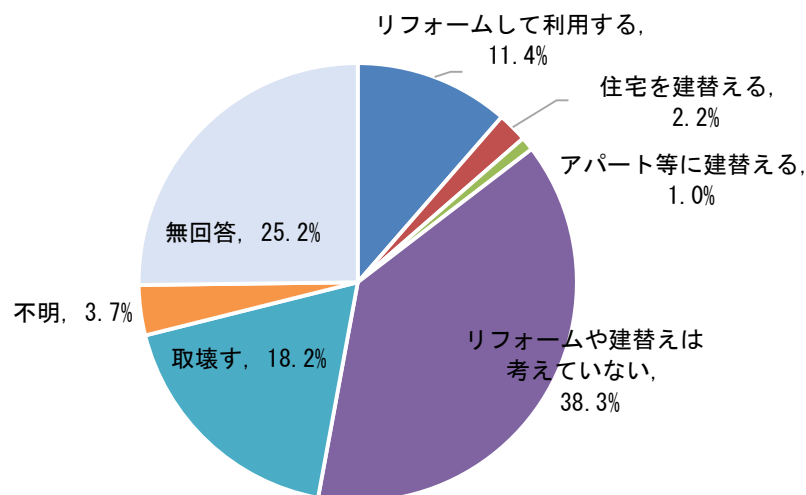


図 今後のリフォーム等の予定

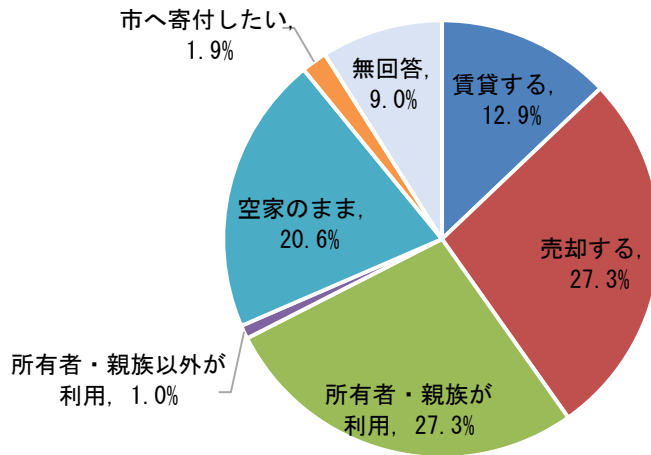


図 今後の利用意向

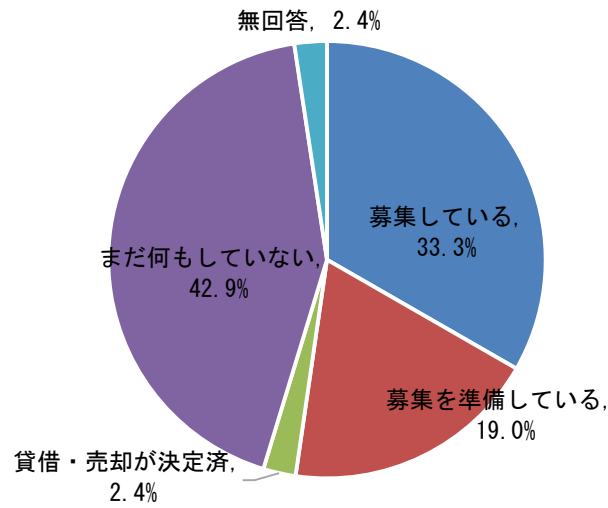


図 賃貸・売却に関する対応

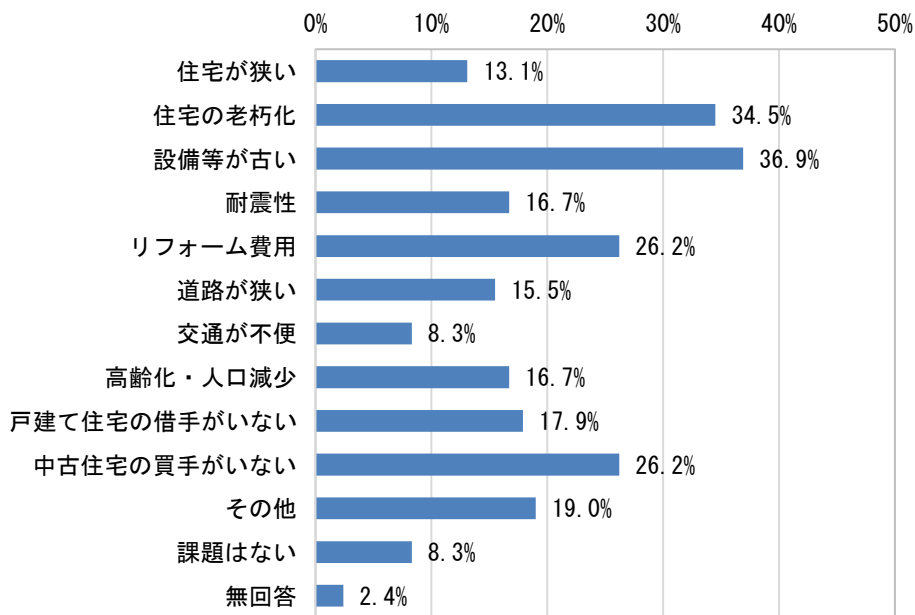


図 賃貸・売却に係る課題（複数回答）

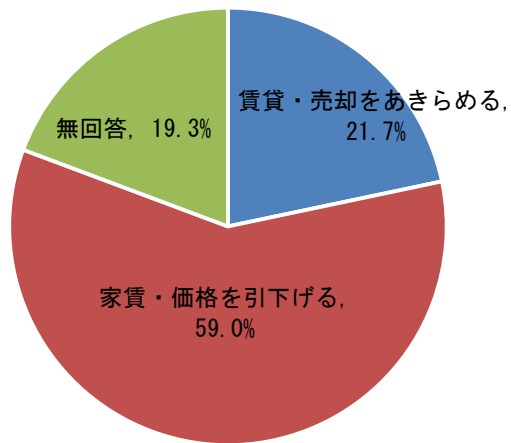


図 希望する家賃・価格で借主・買主が見つからない場合の対応

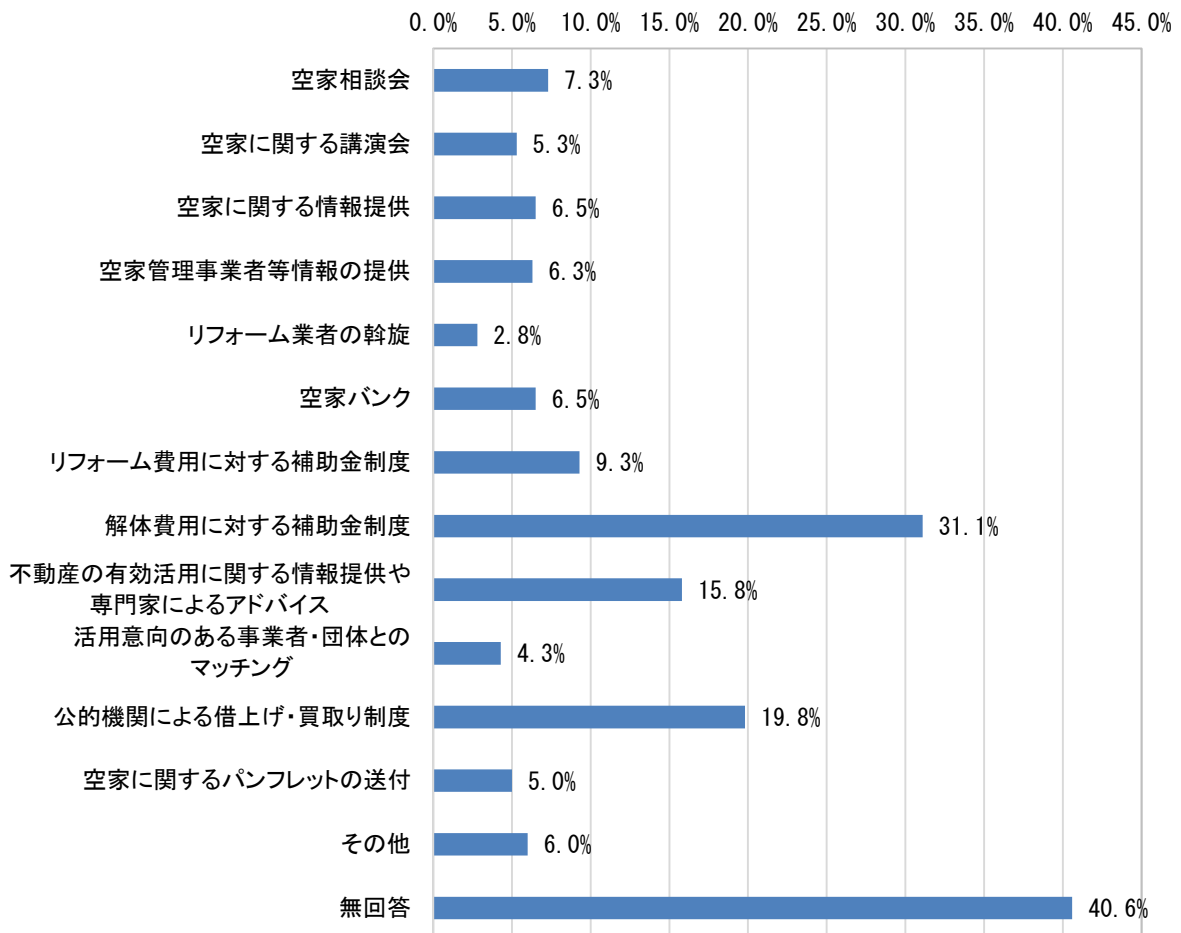


図 市に期待する空家に関する施策の取組み（複数回答）



#### 4 本市の中古住宅流通の推移と現状

住宅・土地統計調査による本市の持ち家については、平成15年調査の29,190戸から平成25年調査では34,600戸と5,410戸増加しています。

取得状況別にみると新築による取得が最も多く、平成15年調査の13,110戸（約44.9パーセント）から平成25年調査では16,560戸（約47.9パーセント）と増加傾向にあります。

中古住宅の購入による取得は、平成15年調査の2,710戸から平成25年調査の3,390戸へと増加し、持ち家総数に占める割合は9.3パーセントから9.8パーセントに増加していますが、県内の持ち家の取得状況のうち中古住宅を購入した割合15.3パーセントを下回っています。

また、中古住宅の建築時期については、平成15年調査では昭和55年以前に建築されたものが1,440戸（53.1パーセント）ありましたが、平成25年調査では1,100戸（32.4パーセント）に減少しています。

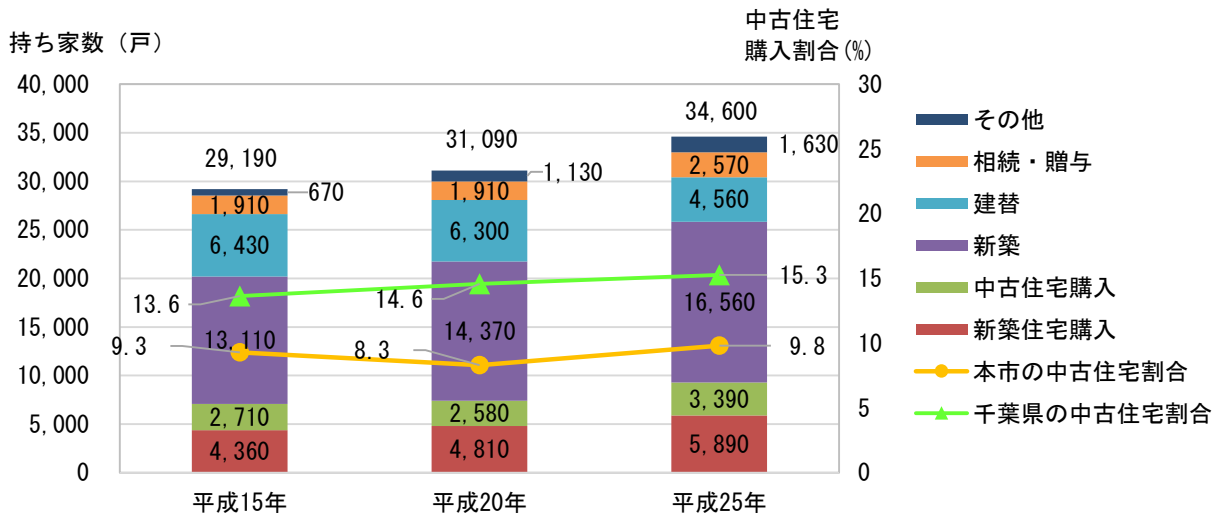


図 取得状況別の持ち家の推移 (住宅・土地統計調査)

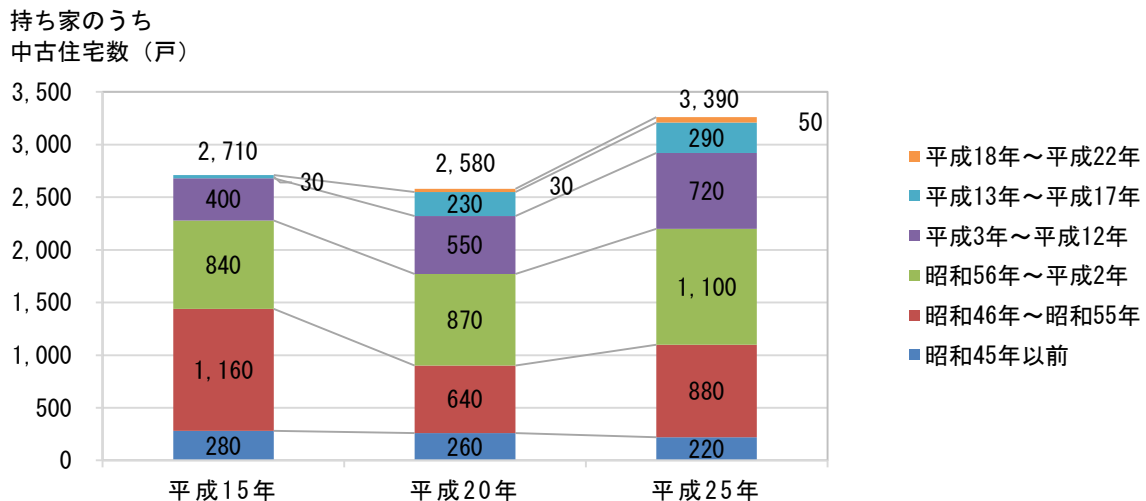


図 建築時期別の中古住宅の推移 (住宅・土地統計調査)

## 5 空家化の背景・要因

本市において、適切な管理が行われていない空家等に対する改善又は解消を図るために必要な措置を行ってきたなかで、住宅などが空家化する背景・要因や適切な管理が行われない理由として、一般的に以下のようなことが考えられます。

### (1) 所有者等に関するもの

- ・空家等が周辺の住環境に影響を及ぼすことに対する、所有者等の管理意識の欠如
- ・適切な管理のため、立木等の剪定や空家等の修繕又は解体にかかる費用が工面できない、又は費用を負担したくない。
- ・所有者等が、将来の利用や資産としての活用を想定し、賃貸や売却処分をしない。
- ・所有者等の高齢化が進み、子世帯との同居、施設入所などにより不在となる。
- ・所有者等が転居や相続などにより遠方に居住しているため、状況把握や維持管理をすることが難しい。
- ・相続において、相続人の不明など円満に相続が完了しない場合は、所有者等があいまいとなる。

### (2) 中古住宅の流通などに関するもの

- ・中古住宅の需要が低迷している。
- ・建設時期によっては耐震性や断熱性などの性能に問題があり、購入後のリフォームや維持管理にかかる費用の割高感がある。
- ・購入時における耐震改修やリフォーム工事の費用、業者などの情報が不足している。

### (3) 法律及び制度に関するもの

- ・建築基準法、道路法、消防法など既存関係法令による対応に限界がある。
- ・都市計画法や建築基準法に適合しない住宅などは、売却や建て替えが難しい。
- ・住宅を解体すると、住宅用地に対する固定資産税などの特例措置が適用除外となり税額が上がることから、空家等を放置する。

## 6 空家等対策に関する課題

空家等対策を進めていくうえでの市の課題は、空家等が地域にもたらす問題が多岐にわたり総合的に対応する体制整備が十分でないことや所有者等の特定が困難であることなどが挙げられます。

また、実態調査及び意向調査の結果からみた課題は、次のようなことが考えられます。

### (1) 実態調査の結果からみた課題

#### ①地区特性に応じた予防対策の検討

地区別の空家率と高齢化率には明確な相関関係はみられませんが、地区の中で高齢化率にばらつきがあり、特に「木更津地区」や「波岡地区」の高齢化率が高い一部地域では空家率が高くなっています。

そのため、既に空家化した住宅の適切な維持管理の対策に加え、戸建て住宅を所有する高齢者世帯に対する建物の継承、維持管理の重要性の周知や活用方法などの情報提供などによる空家化の予防対策の検討が必要です。

また、昭和40年代から50年代前半に市街地開発事業により整備された大久保団地や八幡台団地（上烏田団地）などの郊外型住宅地では、空家が多く見られることから、魅力ある住宅地への更新や地域コミュニティの活性化などの取組みが必要です。

#### ②空家等の実態に応じた適切な維持管理の促進

空家等実態調査による「劣化状況判断」では、衛生上有害な「ごみの放置・投棄」、「衛生動物・害虫の有無」が見られる空家等や、景観を損なっている「建築物の外観」の汚破損、「雑草」の繁茂などが見られる空家等の割合が高く、これらが周辺の住環境に悪影響を及ぼしていることから適切な維持管理を促進する対策の検討が必要です。

また、倒壊等保安上の危険な「建物の傾斜」が見られる空家等の割合は高くはありませんが、防災上問題があることから、これらの空家等への対策の検討が必要です。

#### ③活用可能性のある空家等の市場流通の活用促進

空家等実態調査による「活用可能性判断」で、「敷地や居住室の日照」や「車両進入の可否」など条件が良いと判断された空家等については、住宅ストックの活用や特定空家等の発生予防の観点から住宅の市場流通の活用を図る対策の検討が必要です。

### (2) 意向調査の結果からみた課題

#### ①所有者の高齢化に伴う適切な維持管理の促進

所有者が高齢となることにより、自身で管理することが困難になったり、管理に要す

る費用が負担となっています。所有者に代わり維持管理を行う専門業者の情報提供を行うなど、所有者の高齢化に応じた対策が必要です。

## ②空家法の周知

空家法について内容を知らない所有者が多いことから、空家法の周知が必要です。また、「利用予定がないので管理が無駄」という意見が多いことから、空家等の適切な管理の必要性の周知も必要です。

## ③活用可能な空家等の利活用を促進

空家等を賃貸や売却したいと考えている所有者に対し、利活用を促進する支援策の検討が必要です。また、昭和45年から昭和55年に建設された空家等が最も多く、耐震改修等による安全性の向上が求められます。

## 第3章 基本施策

### 1 基本的な方針

本市では、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観などの問題を生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このような状況を鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護し、その生活環境の保全を図るため、空家等の発生予防や所有者等に対する適切な対応を図ります。

また、地域の活性化などを図る観点から空家等の利活用を促進する施策に取り組むとともに、空家等の流通促進などの対策を検討します。

さらに、空家等の適切な管理などの諸問題に関する相談体制の整備や空家等対策の周知啓発を図り、特定空家等の発生予防に取り組んでいきます。

### 2 基本施策

市は、基本的な方針に基づき、市民が安心安全に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化に寄与することを目指し、施策の柱となる3つの基本施策として定めます。

#### ○基本施策Ⅰ「空家化の予防と適切な管理の促進」

空家等が周辺地域に及ぼす問題及びそれに対処するための市の取組みや各種団体等の活動について、公式ホームページや広報紙などを活用することにより市民意識の醸成を図り、空家化の予防に努めます。

#### ○基本施策Ⅱ「空家等の利活用促進」

空家等の利活用や流通促進の支援策を実施し、空家等及びその跡地の活用を活性化させることで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。

#### ○基本施策Ⅲ「特定空家等の抑制・解消」

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、現地調査や所有者確認を行い、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して、関係部署等との連携により、状況に応じた指導、勧告、命令などの措置を講じ、特定空家等の抑止及び解消に努めます。

### 3 各施策の具体的な取組み

基本 施策	具体的な取組み	取組みの内容
I 空家化の予防と適切な管理の促進		
	1 空家等の実態把握	<p>(1) 実態調査の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年度に市内全域の一戸建て住宅の調査を実施しました。本計画の見直し時には再調査を実施します。</li> </ul> <p>(2) 所有者等意向調査の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年度に実態調査の結果に基づき利活用等に関する意向調査を実施しました。</li> </ul> <p>(3) 情報提供や相談窓口の体制の整備充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民からの空家等に関する情報の提供や、所有者等からの空家等の管理方法や利活用に関する相談に、的確に対応できるよう体制の整備を図ります。</li> </ul> <p>(4) 現地調査及び空家等に関する情報収集</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民から情報提供のあった空家等について、状況把握をするため現地調査を行うとともに、所有者等を特定するため関係部署や関係機関から情報を収集します。</li> </ul> <p>(5) 情報のデータベース化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の所在地、現況、所有者等の把握した情報や特定空家等への措置の内容などの記録についてデータベース化し、関係部署で共有します。</li> <li>建設リサイクル法に基づく届出の情報を反映させ、データの更新を行います。</li> </ul>
	2 相談体制の整備	<p>(1) 各種相談窓口の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政では介入できない相隣関係、相続など権利関係に関する相談などに対応するため、市で実施している法律相談に加え、土地や建物の売却など具体的な相談に対応するため関係団体との連携を図り、市民のニーズによりの確に対応できる相談体制の整備について検討します。</li> </ul> <p>(2) 相談窓口の周知</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等に関する各種問題に対応する相談窓口について、公式ホームページや広報紙などを活用し周知を図ります。</li> </ul>
	3 発生予防の周知啓発	<p>(1) 相談会等の開催</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>関係団体が空家等に関する相談会を開催する場合、会場の確保や周知の協力を行います。</li> </ul> <p>(2) 啓発パンフレット等の作成及び配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の適切な管理方法や市の空家等対策に関する啓発用パンフレット等を作成し、窓口での配布や自治会への配布、関係団体の協力による各方面への配布など、広く周知を図ります。</li> </ul> <p>(3) 公式ホームページ等を活用した周知啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の適切な管理方法や空家等の活用の事例な</li> </ul>

		<p>ど公式ホームページ等に掲載し、空家等の発生防止や活用について周知を図ります。</p> <p>(4) 高齢世帯や地域への啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会や民生委員と連携し、高齢世帯に対する空家等の発生防止や活用について周知を図ります。</li> </ul>
<p>II 空家等の利活用促進</p>		
1	利活用に関する情報提供	(1) 空家等の有効活用の情報提供
2	空家等の利活用促進	<p>(1) 関係団体等との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係団体と連携し、空家等の有効活用に関する情報提供や売買、賃貸に関する相談体制を整備します。</li> </ul> <p>(2) 空家バンク制度の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の売買や賃貸を促進するため、空家バンク<sup>※1</sup>制度を整備します。</li> </ul> <p>(3) 空家等の利活用の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等のリノベーション<sup>※2</sup>事例などを紹介し、利活用を誘導します。</li> </ul> <p>(4) 空家等の流通促進のための支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係団体と連携し、空家等の売買に際して、購入者の安心感が得られる住宅性能表示制度などの取組みを進め、耐震改修やリフォームなどの支援策や助成制度の拡充・検討を進めます。</li> </ul>
3	地域の活性化や公益的な活用	<p>(1) 空家等の活用による地域の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の活性化を図るため、空家等を地域のコミュニティ施設として活用する取組みに対する支援策を整備します。</li> </ul> <p>(2) 空家等の公益的な活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が空家等を高齢者支援施設、子育て支援施設などとして活用する取組みに対する支援策を整備します。</li> </ul> <p>(3) 空家等跡地の活用策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等跡地を広場などとして活用する地域の取組みに対する支援策を検討します。</li> </ul>
<p>III 特定空家等の抑制・解消</p>		
1	空家法の適切な運用	<p>(1) 空家等に関する情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の発生防止や空家等の適切な管理を促進するため、当該空家等に関する情報提供や助言を行います。</li> </ul> <p>(2) 空家法の規定による措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な管理がされていない空家等に対して、必要に応じ空家法第9条第2項に基づく立入り調査を実施します。</li> <li>また、調査結果を踏まえ、所有者等に対し空家法第14条の規定に基づく、助言、勧告、命令などの措置を講じます。</li> <li>さらに、勧告の対象となった特定空家等に係る土</li> </ul>

	地については、固定資産税の特例措置 <sup>※3</sup> の対象除外とします。
2 関係法令の運用	<p>(1) 関係部署等と連携した関係法令による適切な管理指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路法、建築基準法、木更津市火災予防条例など、関係法令に基づく適正な運用を図ります。</li> </ul> <p>(2) 不在者・相続財産管理人選任の申立て</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の所有者等が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、管理不全の空家等に対処するための必要な措置がとれない場合には、法的手続により対応を図ります。</li> </ul>
3 関係団体等との連携	<p>(1) 所有者等に対する支援に関する関係団体との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等からの相談に対し、空家等の問題解決につながる方策について、法務、不動産、建築などの専門的立場から助言を行い、また空家等の管理の代行など所有者からの依頼により、空家等の適切な管理のための必要な支援を行うことができるよう、関係団体との連携に関する方策を検討します。</li> </ul>

※1 空家バンク 空家を売却または賃貸を希望する所有者の依頼を受け、購入または賃借を希望する方に情報を提供し、空家の有効活用を図るとともに、移住・定住促進や地域の活性化を目指すもの。

※2 リノベーション 建物を改修して、用途や機能を変更し性能を向上させたり付加価値を与えること。

※3 固定資産税の特例措置 小規模住宅用地（住宅等の敷地で200平方メートル以下の部分）の固定資産税が課税標準×1/6（都市計画税は課税標準×1/3）、また一般住宅用地（住宅等の敷地で200平方メートルを超える部分）の固定資産税が課税標準×1/3（都市計画税は課税標準×2/3）となる。



## 第4章 特定空家等に対する措置

### 1 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置については、空家法の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令などの措置を講ずるほか、木更津市空家等対策の推進に関する条例（平成29年木更津市条例第3号）に基づき、防災、環境衛生の観点から緊急に対応することが必要な空家等に対し、関係部署等と連携を図り必要な措置を講じます。

また、特定空家等の判断基準や当該特定空家等に対する措置などについては、必要に応じ木更津市空家等対策調整会議及び木更津市空家等対策協議会において協議します。

なお、特定空家等に対する措置の流れの概要を、以下に示します。

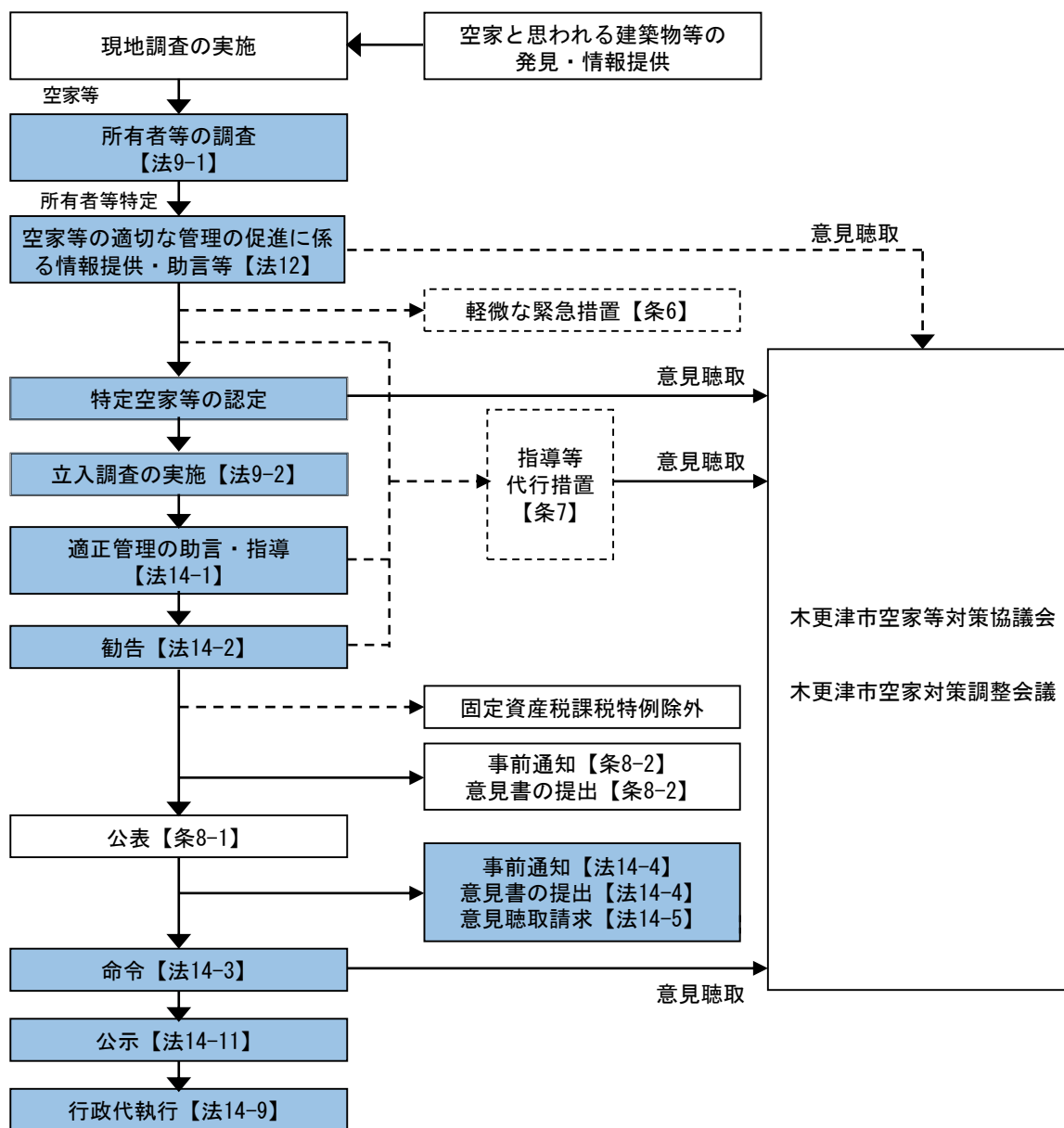


図 特定空家等に対する措置の流れ

## 2 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当する可能性については、次に示す基準に基づき行うものとし、当該空家等が周辺の建築物や通行人等に被害を及ぼしているか否かで判断します。

なお、空家等が周辺の建築物や通行人等に被害を及ぼしているか否かは、当該空家等の立地環境など地域特性を考慮し、現に支障が生じている、若しくは放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等に及ぶか、またはもたらされる危険性が切迫しているかなどから判断します。また、必要に応じ木更津市空家等対策協議会の意見を聞いたうえで、総合的に判断します。

表 特定空家等の判断基準

区分	調査項目	破損等の状況		
倒壊等保安上の危険	建築物の傾斜	傾斜なし	やや傾斜あり	著しい傾斜あり
	基礎・土台の腐朽破損	破損等なし	一部破損等あり	著しい破損等あり
	屋根の破損	破損なし	一部破損あり	全体に破損あり
	軒の傾斜脱落	傾斜なし	傾斜あり	脱落あり
	外壁の破損	破損なし	一部破損あり	全体に破損あり
	屋上水槽・看板等の腐食破損	腐食等なし	腐食あり	破損脱落あり
	屋外階段・ベランダ等の腐朽	腐食等なし	一部腐食傾斜あり	腐朽脱落あり
	門塀の破損	破損なし	一部破損あり	全体に破損あり
	擁壁等の亀裂破損	破損等なし	一部破損等あり	全体に破損等あり
	衛生上有害	吹付け石綿等の露出飛散	飛散等なし	一部露出あり
設備の破損による臭気		破損なし	一部破損あり	臭気等あり
ごみ等の放置排水の流出による臭気		放置なし	放置あり	臭気等あり
ごみ等の放置による小動物・害虫の発生		放置なし	放置あり	害虫等発生あり
景観阻害	建築物の落書きや汚損	汚損等なし	一部汚損等あり	著しい汚損等あり
	雑草・ごみの散乱放置	放置等なし	一部放置等あり	著しい放置等あり
	窓ガラスの破損	破損なし	一部破損あり	全体に破損あり
	看板等の汚損	汚損なし	一部汚損あり	全体に汚損あり
	立木等の繁茂	繁茂なし	一部繁茂あり	全体に繁茂あり
生活環境の保全	立木の倒壊等による通行阻害	倒壊等なし	一部越境あり	通行阻害等あり
	小動物や害虫の隣地等へ侵入	発生等なし	発生等あり	隣地等へ侵入あり
	開口部破損等による侵入者	破損等なし	破損等あり	侵入者あり
	建築物等の破損による道路等への土砂流出	破損等なし	破損等あり	土砂流出あり
<b>特定空家等の可能性</b>		小	大	

## 第5章 空家等対策の体制整備

### 1 実施体制

#### (1) 木更津市空家等対策協議会

本協議会は、空家法第7条の規定に基づき設置するもので、委員は市長のほか、地域住民、市議会議員や法務、不動産、建築、福祉などに関する学識経験者で構成されます。

所掌事務については、本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する方針や判断などに係る協議を行いません。

#### (2) 木更津市空家等対策調整会議

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観など多岐にわたることから、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、関係部署が連携して対応することが重要です。このため、空家等対策を推進するため木更津市空家等対策調整会議を設置します。

### 2 相談体制

市民などから寄せられる空家等に関する情報及び相談内容については、空家等がもたらす問題に関する情報提供や、所有者自らによる適切な管理方法や利活用に関する相談など多岐にわたり、専門的な知見が必要な場合があります。

#### (1) 庁内における相談体制

空家等に関する相談などに対しては、都市整備部住宅課が窓口となり、寄せられた情報の内容が複数の部署に関係する事案については、関係部署と連携・協力して対応します。

また、市民部市民活動支援課において、弁護士による法律相談窓口を設けています。

相談内容	関係部署
空家等対策の総合調整に関すること	都市整備部住宅課
建築物に関すること	都市整備部都市政策課・建築指導課
雑草の繁茂に関すること	都市整備部住宅課
ごみに関すること	環境部まち美化推進課
道路への樹木の繁茂に関すること	都市整備部土木管理課 (国道・県道は除く※)
火災の予防に関すること	消防本部予防課
法律相談に関すること	市民部市民活動支援課

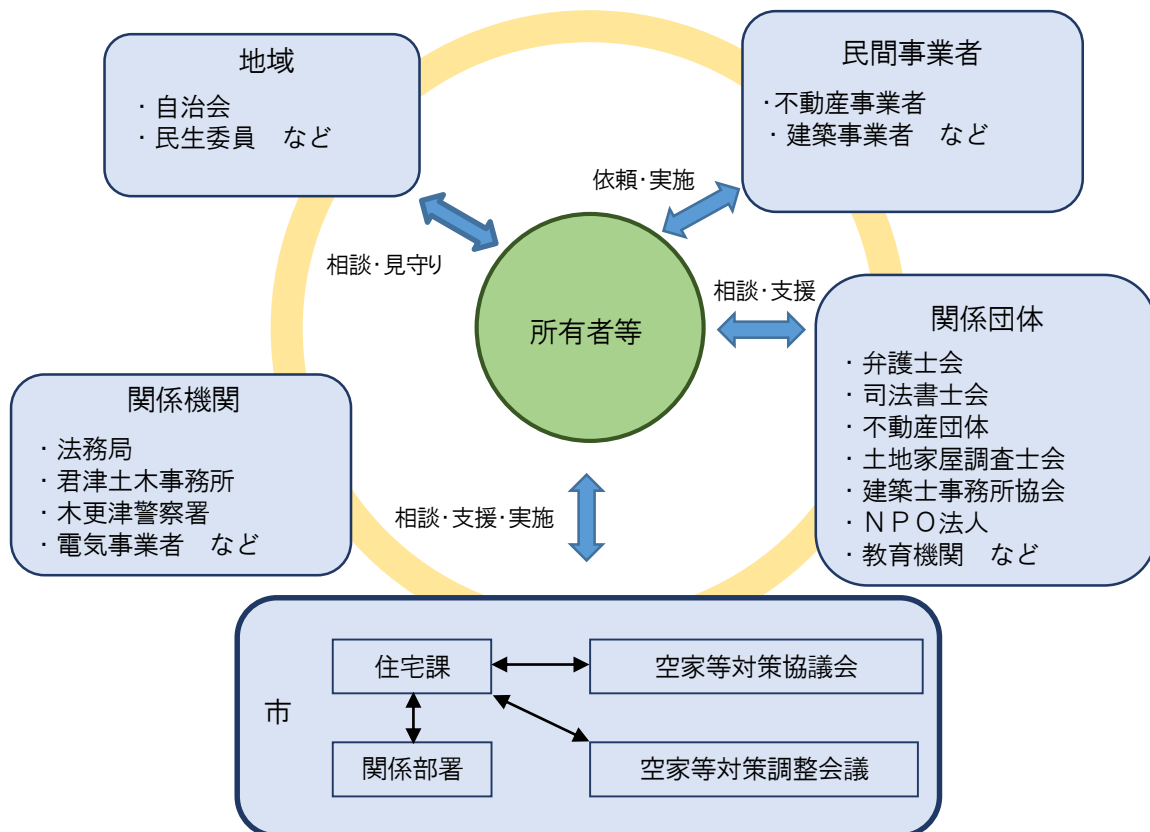
※ 国道：千葉国道事務所、県道：君津土木事務所

(2) 関係団体との連携による相談体制

市民などが抱える空家等の課題について、よりの確にかつ迅速に対応できるよう、関係団体との連携及び協力体制の構築について検討を行います。

相談内容	関係団体
相続や成年後見など法律に関すること	千葉県弁護士会
相続登記や成年後見に関すること	千葉司法書士会木更津支部
不動産取引などに関すること	千葉県宅地建物取引業協会南総支部
雑草・樹木の繁茂や片付けに関すること	木更津市シルバー人材センター
土地・建物の登記、境界に関すること	千葉県土地家屋調査士会木更津支部
建物の診断や利活用などに関すること	千葉県建築士事務所協会君津支部 君津地域耐震改修促進協議会

3 実施体制のイメージ



## 第6章 計画の効果的な推進

### 1 計画の効果的な推進

本計画における施策の実施にあたっては、次の取組みにより実効性を確保し着実に推進します。

○都市整備部住宅課を中心とし、建築、土木、環境、福祉、消防など関係部署との連携を図り、横断的な取組みを展開します。

○本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組み状況について点検を行い、木更津市空家等対策協議会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証を行い、必要に応じその結果を次年度の施策に反映させます。

○各施策の取組み状況については、公式ホームページを活用し、市民に情報を提供します。

○本計画に掲げる施策の実施にあたっては、国、千葉県及び他の地方公共団体との緊密な連携を図ります。

○国の空家政策の動向や社会経済情勢の変化、木更津市基本構想の改訂などがあった場合には、必要に応じ本計画の見直しを行い、内容の充実を図っていきます。

