

(案)

第2次 木更津市空家等対策計画
2023—2027

令和5年3月

木更津市

Kisarazu City

目 次

第1章 計画の基本的な考え方	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の目的.....	2
3 計画の位置付け.....	2
4 計画の対象とする地域.....	4
5 計画の対象とする空家等.....	5
6 計画期間.....	6
7 本計画と SDGs（持続可能な開発目標）との関係	7
第2章 本市の状況.....	8
1 本市の人口・世帯数の推移と現状.....	8
2 空家の推移と現状.....	9
3 本市の取得状況別の持ち家の推移と現状.....	14
4 市内空家等の実態.....	15
5 適切な管理が行われていない空家化の背景・要因.....	18
6 空家等対策に関する課題.....	19
第3章 基本施策	22
1 基本的な方針.....	22
2 基本施策.....	22
第4章 基本施策Ⅰ 適切な管理が行われていない空家化の予防と適切な管理の促進	24
1 予防と適切な管理のための周知啓発.....	24
2 相談体制の整備.....	25
第5章 基本施策Ⅱ 空家等の実態把握	26
1 空家等の実態把握.....	26
2 情報の整理.....	26
第6章 基本施策Ⅲ 空家等の利活用促進.....	27
1 利活用に関する情報提供.....	27
2 空家等の利活用促進.....	27
3 地域の活性化や公益的な活用.....	29
第7章 基本施策Ⅳ 特定空家等の抑制・解消	30
1 空家法の適切な運用.....	30
2 関係法令の運用.....	30

3 特定空家等の抑制及び解消.....	31
第8章 基本施策V 空家等対策に係る体制整備.....	34
1 実施体制.....	34
2 相談体制.....	35
3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	37
参考資料.....	39

第1章 計画の基本的な考え方

1 計画策定の背景

近年、人口減少時代に突入し、既存建物の老朽化や家族構成の変化等を背景として、居住の用に供さない住宅が年々増加しています。

総務省「住宅・土地統計調査」における全国の空家の推移をみると、平成 25 年に 820 万戸であったものが、平成 30 年には 849 万戸に増加しており、今後も空家は増加すると考えられています。とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空家は、火災の危険性や倒壊のおそれ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念され、早急な対策が求められています。

一方、本市では、平成 26 年に、「木更津市空家等の適正な管理に関する条例」を制定し、危険な状態の空家の問題に対処し、安全・安心な市民生活の確保に取り組んできました。こうした中、平成 27 年 5 月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」が完全施行され、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取り組みの推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を作成することなどが示されました。

本市においては当該法の施行を契機に「木更津市空家等の適正な管理に関する条例」を廃止し、平成 29 年 3 月に「木更津市空家等対策の推進に関する条例」を制定しました。

市民の生命、身体及び財産を保護し、安全・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、空家等の利活用を促進することにより、地域の活性化を図ることを目的として、空家法第 6 条に基づく木更津市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を定めました。この度、5 年間の計画期間満了に伴い、これまでの市の取り組みを整理するとともに、社会ニーズの変化や空家対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、引き続き効果的な空家対策を講じる必要があると考えることから本計画を改定するものです。

※ 平成 27 年 全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は“き”を抜いた「空家等」と表記されています。このため本計画においては、同法を踏まえ、「空家」又は「空家等」と表記します。



きさポン

2 計画の目的

本計画は、適切な管理が行われていない空家等に対して、所有者等がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、本市、所有者等及び関係団体・機関が連携・協力し、安全で安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進することを目的としています。

3 計画の位置付け

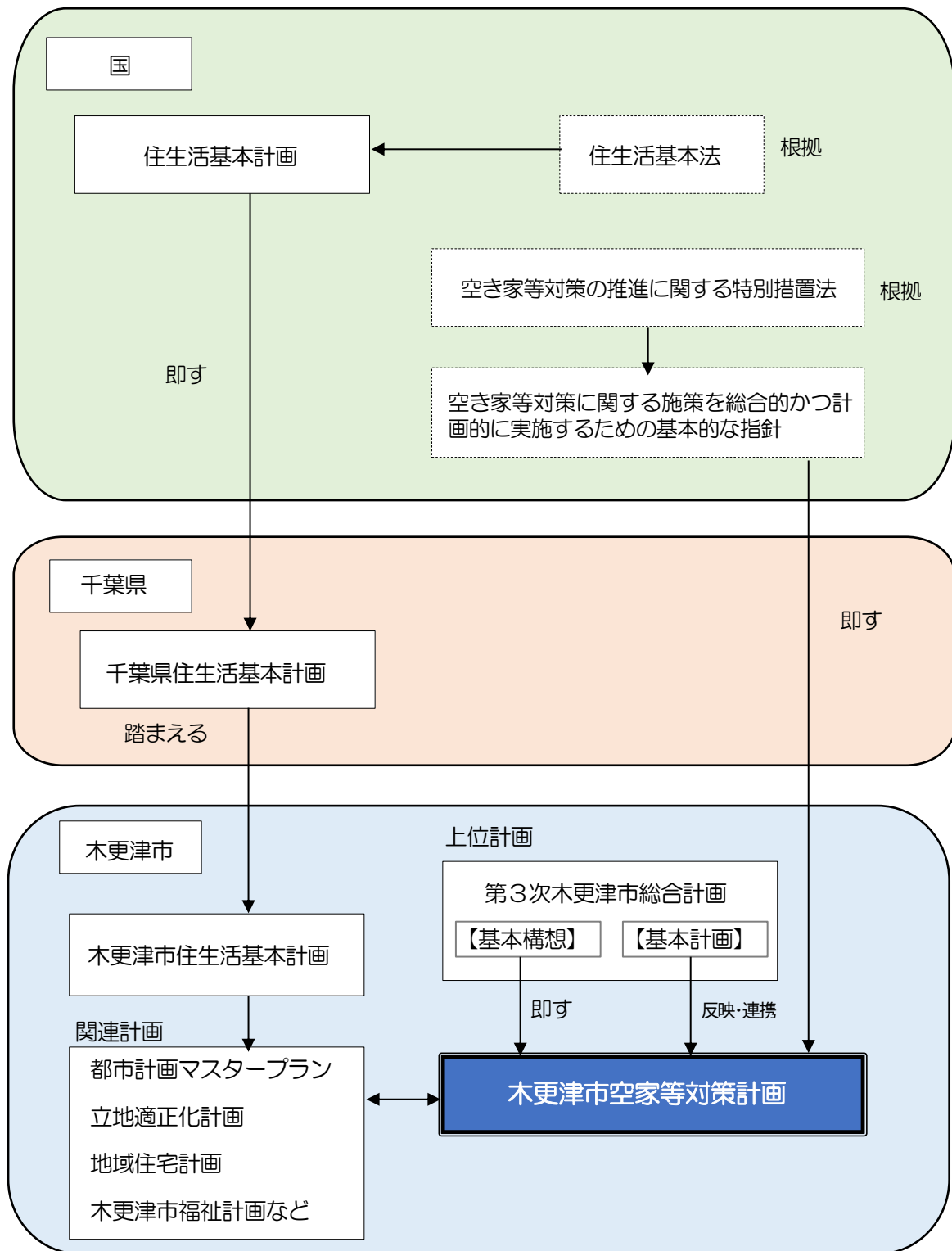
本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために作成するものであり、空家法第4条において市町村の責務として定めている「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるもの」を体系的に表すものです。

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、具体的な取り組みについては、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（令和3年6月30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。

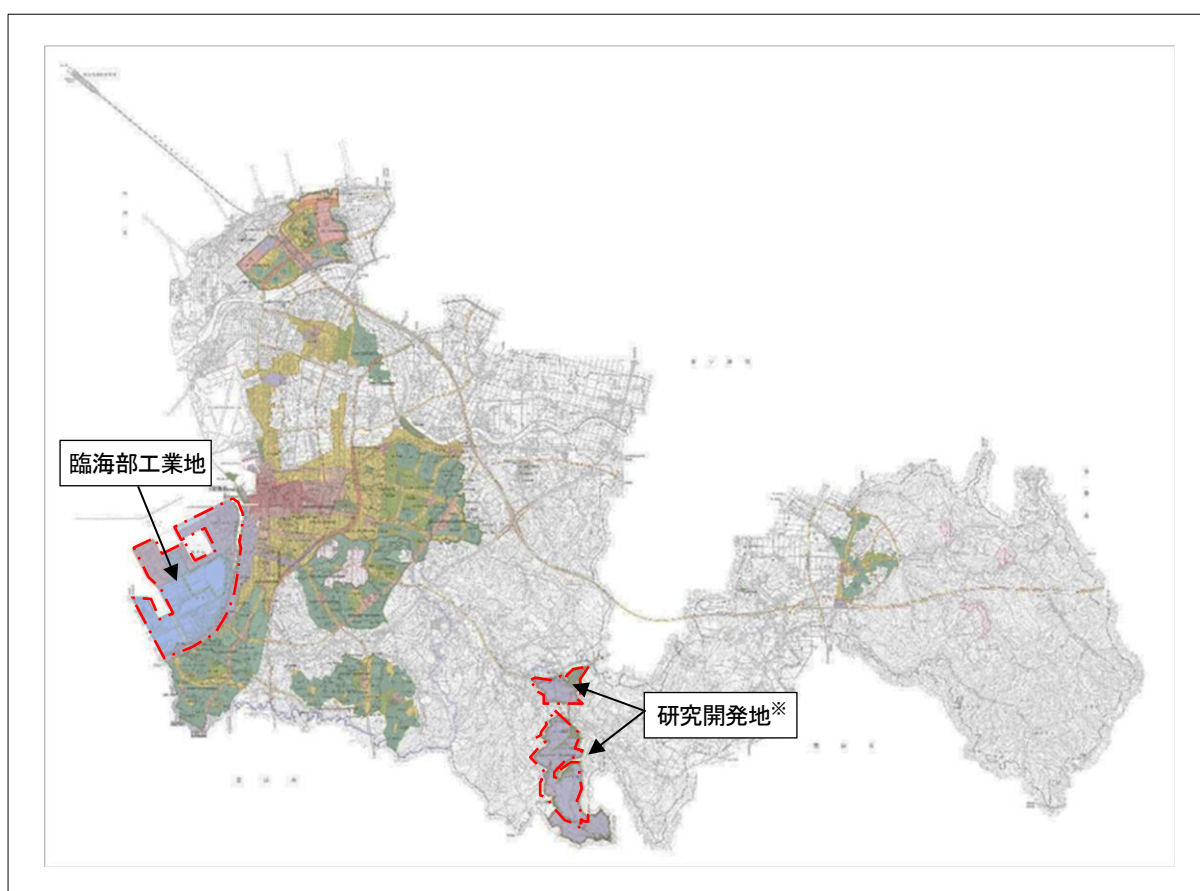


上位計画と空家等対策計画の関係



4 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工業地である、臨海部工業地（木材港、築地、新港、潮見、潮浜）及び研究開発地※（かずさアカデミアパーク地区）を除く地域とします。



※ 「研究開発地」は君津市域を除く区域を表示しています。



5 計画の対象とする空家等

本計画において対象とする空家等は、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[※]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。

※ 「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、^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又は^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、^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^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。

6 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とします。

なお、本計画は、適切に進行管理を行うとともに、本計画に基づく施策の効果や社会情勢の変化を踏まえ、必要な見直しを図るものとします。

年度 項目	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
木更津市空家対策計画 (計画期間)	当初						2次					
	制定					改定					改定	
木更津市総合計画 (基本計画)				2次			3次					
地域住宅計画 (計画期間)			5期									
木更津市都市計画マスタープラン (目標年次)	2次											
総務省 住宅・土地統計調査 (実施年度)		◎					◎					
木更津市住生活基本計画 (計画期間)												
木更津市福祉計画 (計画期間)	2次											



7 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs（持続可能な開発目標：Sustainable Development Goals の略）とは、平成27年9月の国連サミットで採択された令和12年までの国際目標で、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17の目標で構成されています。

本市では、地域社会を構成する多様な主体が一体となり、人と自然が調和した持続可能なまちとして、次世代に継承しようとする取り組みである「オーガニックなまちづくり」を推進しています。

オーガニックなまちづくりとSDGsは親和性が高く、行政や企業、市民等が一体となってオーガニックなまちづくりを推進することで、世界の目標であるSDGsの達成にも貢献するものと考えます。

本計画においては、SDGsを構成する17の目標のうち、「目標11：住み続けられるまちづくりを」を主な目標として計画を推進することによりこれらの目標達成に向けて取り組んでいきます。



都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする



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。令和7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。

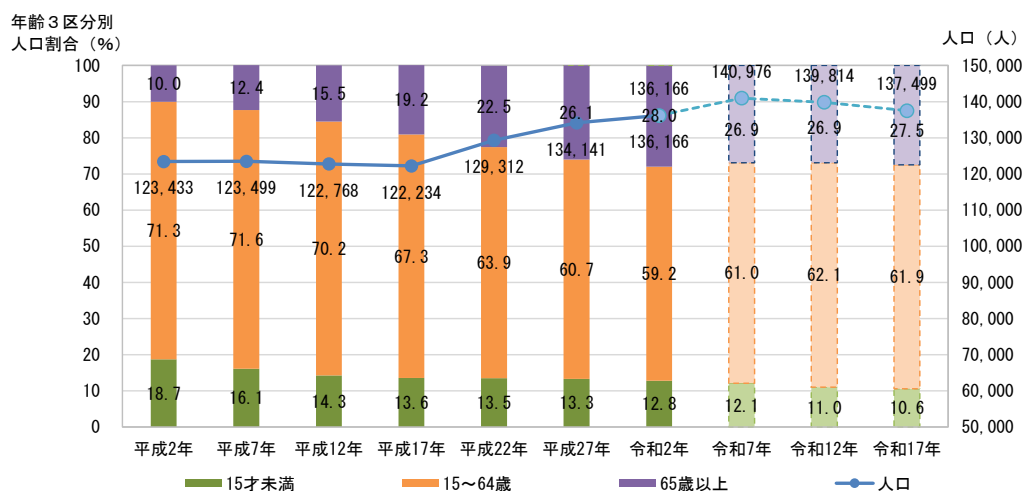


図 本市の人口・年齢3区分別人口割合の推移

(令和2年まで：国勢調査、令和7年以降：木更津市基本構想)

(2) 世帯数等の推移と現状

平成30年10月1日現在における世帯数は57,272戸で、平成30年総務省「住宅・土地統計調査」による本市の住宅総数は66,590戸と世帯数を上回っています。

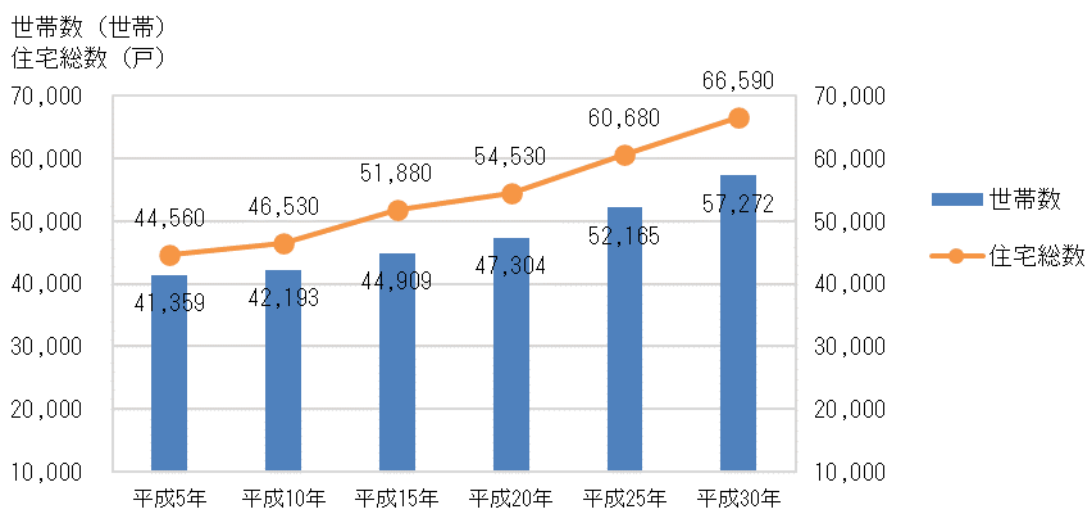


図 本市の世帯数の推移

(世帯数：千葉県毎月常住人口調査、住宅総数：平成30年総務省「住宅・土地統計調査」)

2 空家の推移と現状

(1) 全国状況

総務省「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30年調査では849万戸と401万戸増加しており、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30年調査には13.6%と3.8%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30年調査では349万戸と200万戸増加しており、今後も増加すると予想されています。

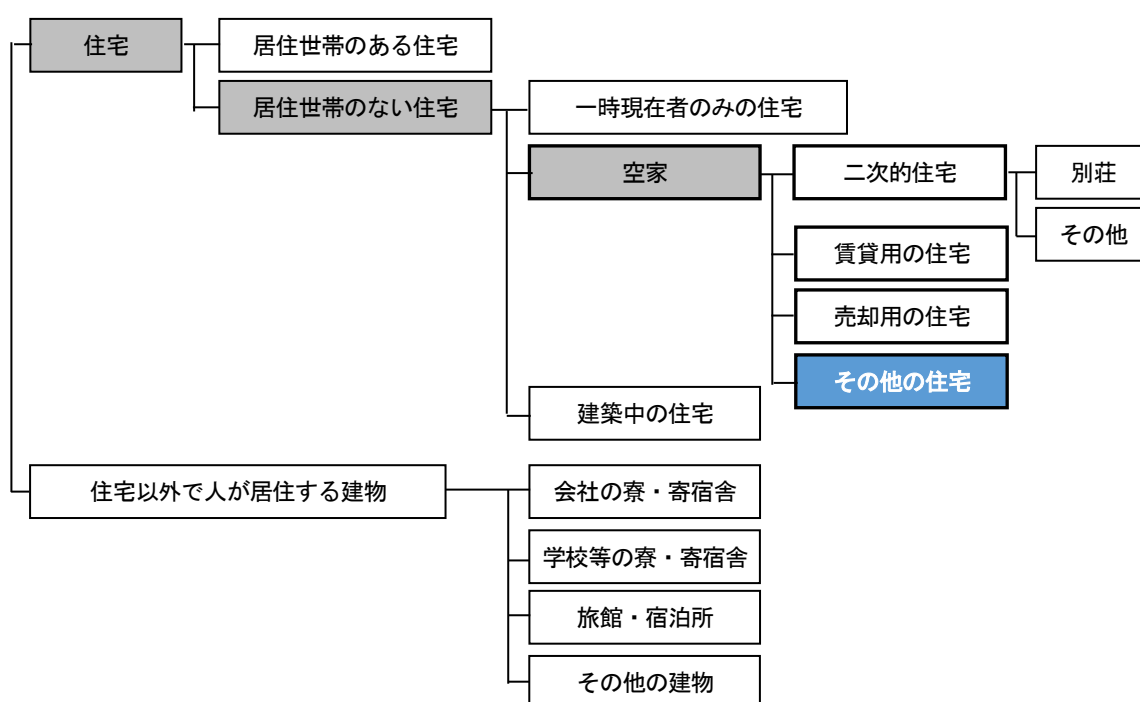


図 総務省「住宅・土地統計調査」による住宅の種類

表 住宅総数と空家数の推移（総務省「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	平成30年
住宅総数	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
空家数※	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
空家の割合	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

※ 総務省「住宅・土地統計調査」による空家数の推計は、平成27年国勢調査の全104万調査区から22万調査区を抽出し、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。

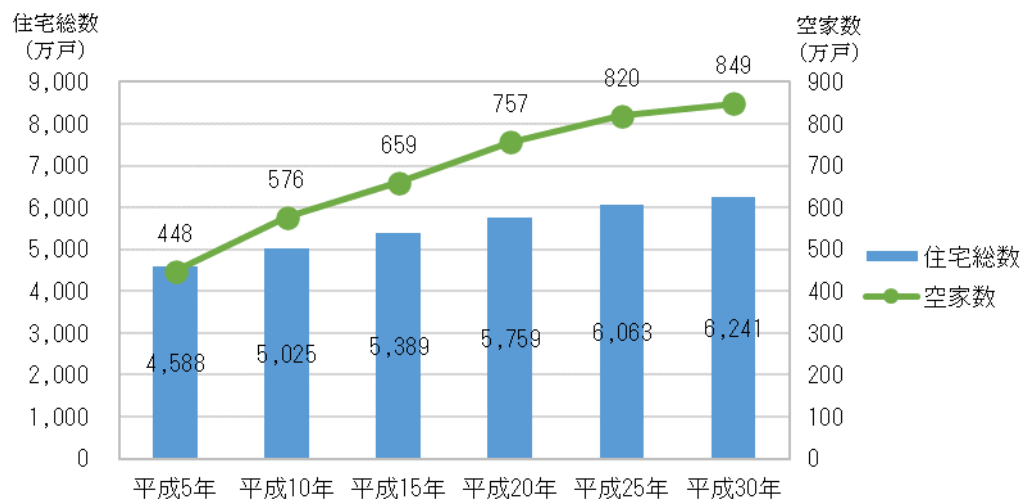


図 全国の住宅総数と空家数の推移 (総務省「住宅・土地統計調査」)

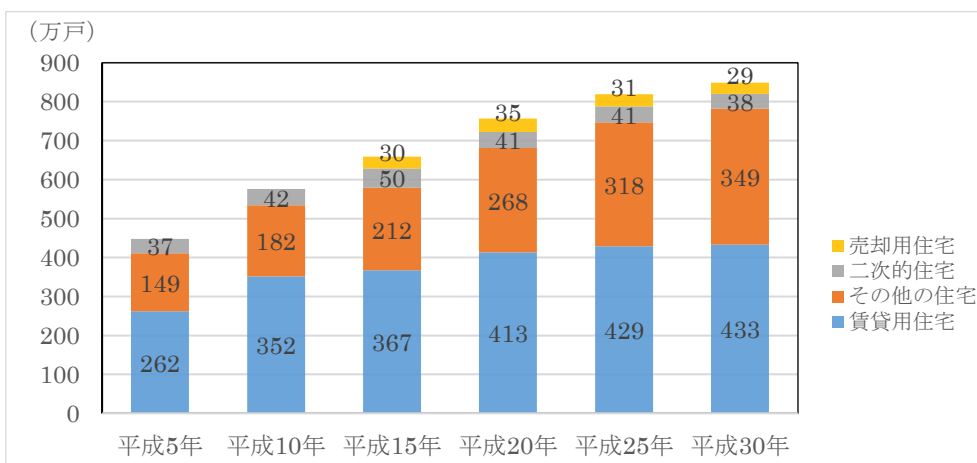


図 全国の空家の種類別の推移 (総務省「住宅・土地統計調査」)

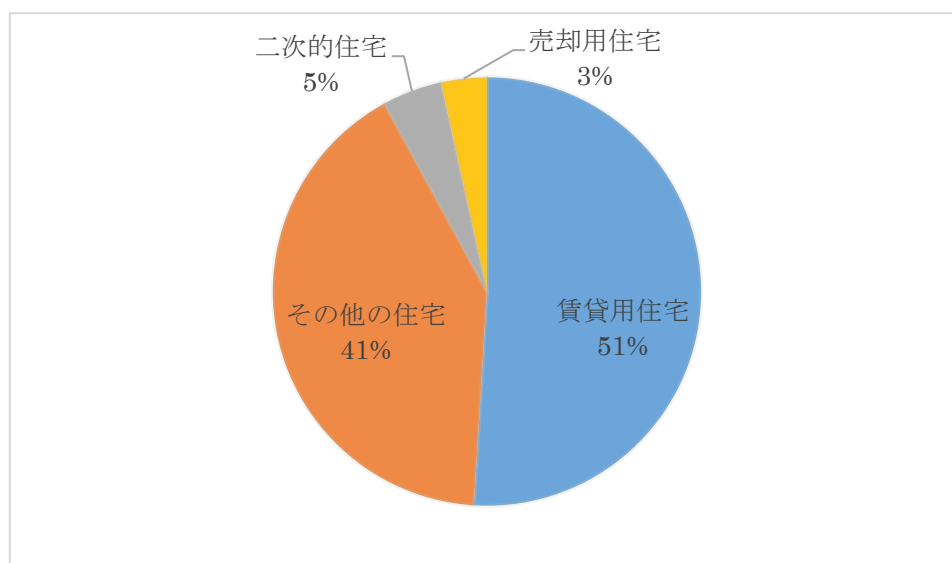


図 全国の空家の種類別の割合 (平成30年総務省「住宅・土地統計調査」)

(2) 本市の空家の推移と現状

総務省「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などを含む。）の状況については、平成5年調査の5,800戸から平成30年調査では9,240戸と3,440戸増加しましたが、前回調査から5年間は減少しています。

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30年調査では13.9%と0.9%増加しており、全国の空家率13.6%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30年調査では3,450戸と1,030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30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51%に対し、本市の「賃貸用住宅」の空家の割合は55%と高い数値となっています。

表 本市の住宅総数と空家数の推移 （総務省「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	平成30年
住宅総数	44,560	47,530	51,880	54,530	60,680	66,590
空家数※	5,800	6,710	9,290	8,350	9,810	9,240
空家の割合	13.0%	14.1%	17.9%	15.3%	16.2%	13.9%

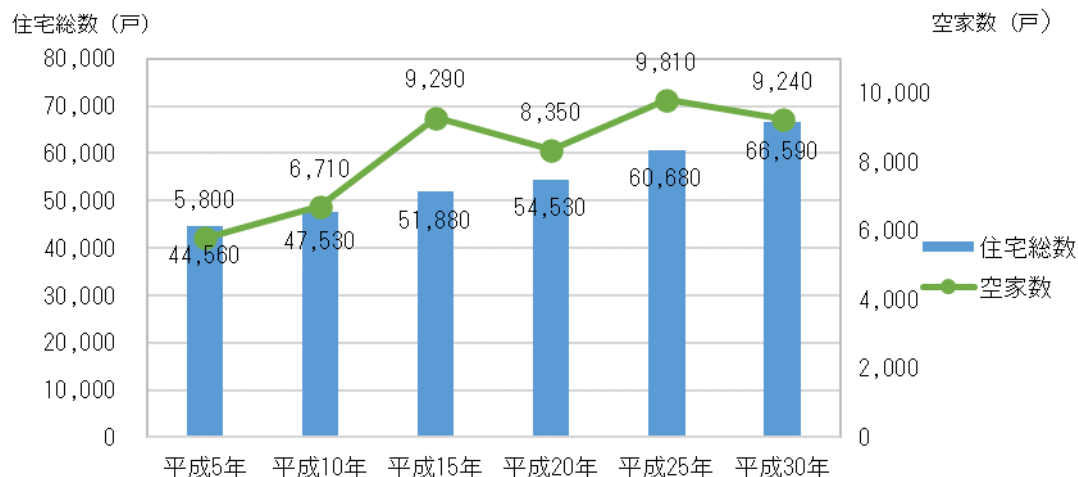


図 本市の住宅総数と空家数の推移 （総務省「住宅・土地統計調査」）

※ 総務省「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。

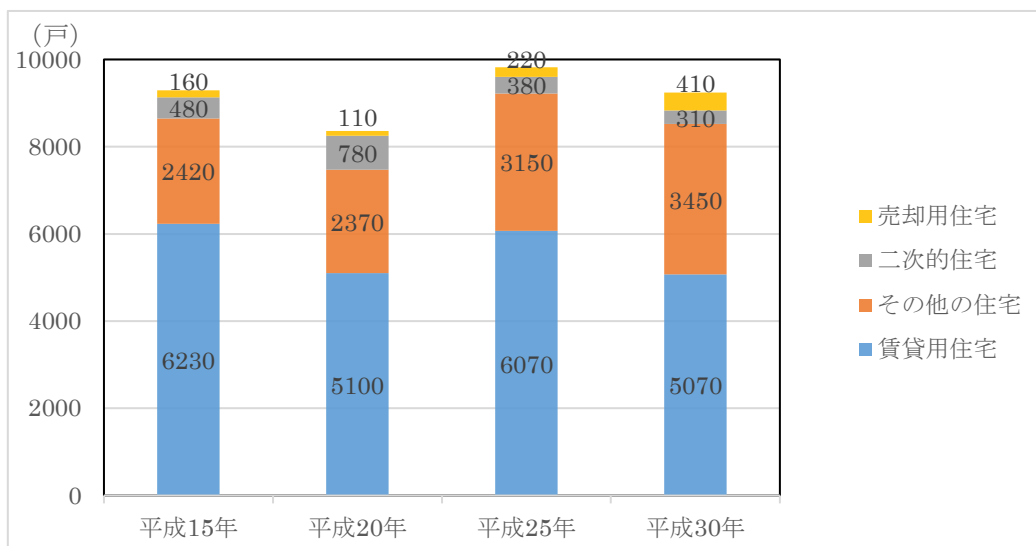


図 本市の空家の種類別の推移 (総務省「住宅・土地統計調査」)

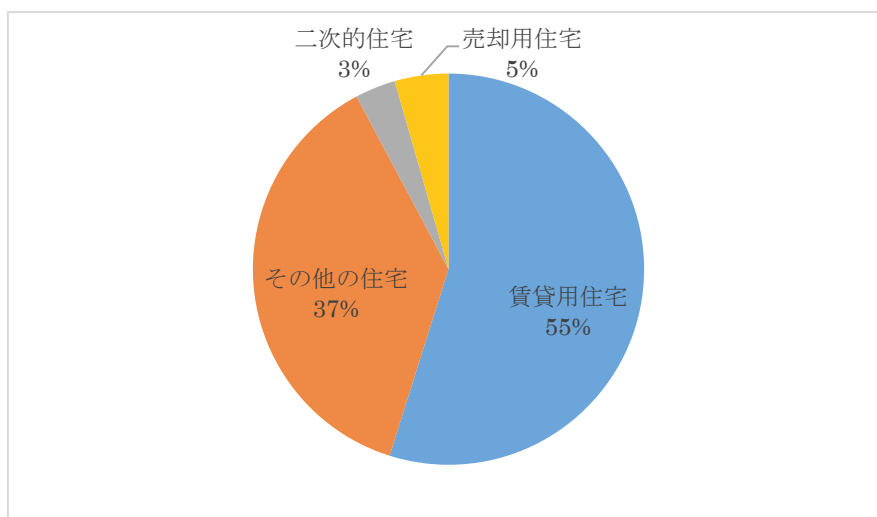


図 本市の空家の種類別の割合 (平成30年総務省「住宅・土地統計調査」)

(3) 本市の空家の状況

本市の空家9,240戸のうち一戸建は3,600戸あり、そのうち1,880戸は敷地に接している道路幅員が4m未満（敷地が道路に接していないものを含む）※となっています。

※ 道路幅員4m未満であると、建築基準法の接道要件を満たさない為土地の利用に制限を受ける。

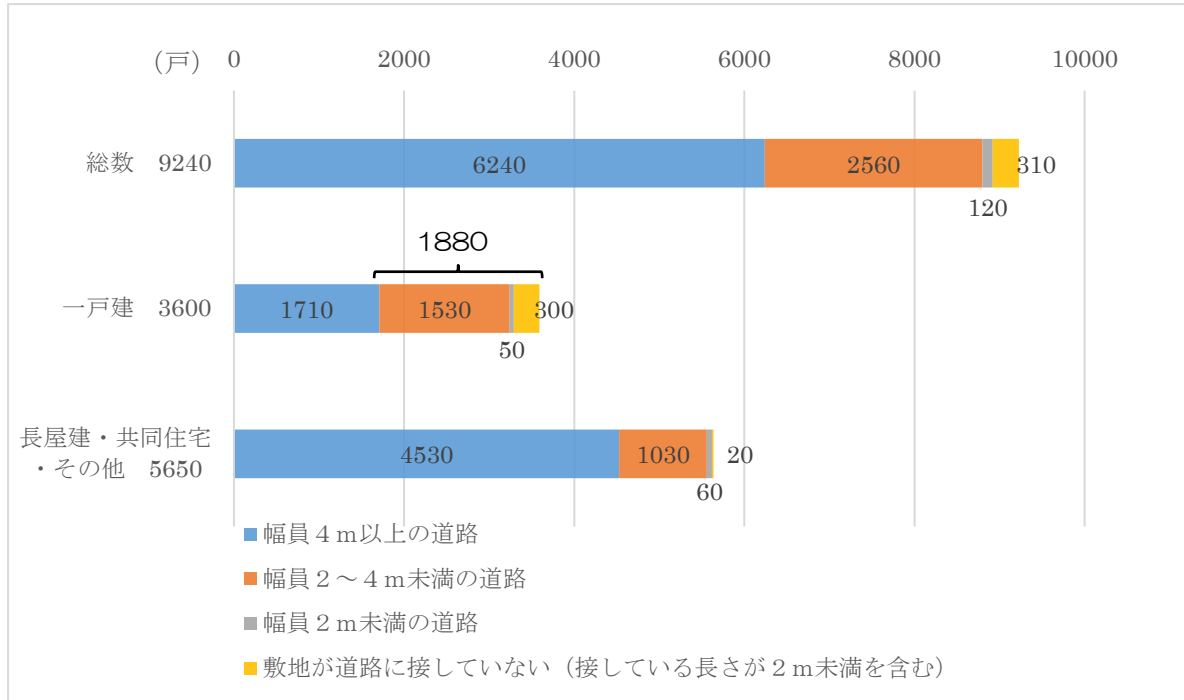


図 本市の空き家の建て方別の敷地に接している道路幅員（平成30年総務省「住宅・土地統計調査」）

「住宅・土地統計調査」において端数処理をしている関係上各項目を足しても数字に誤差が生じます。

（参考） 「住宅・土地統計調査」による空家の戸数の数え方について、「一戸建」は一戸と数える。「長屋・共同住宅・その他」は、一棟の建物の中に存在する売買用、賃貸用等の各部屋ごとに一戸と数えるため、一棟に空き家が複数戸存在することがある。

3 本市の取得状況別の持ち家の推移と現状

総務省「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30年調査では38,350戸と9,160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（44.9%）から平成25年調査の16,560戸（47.9%）と増加傾向でしたが、平成30年調査では14,440戸（37.7%）と減少しています。

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30年調査の4,610戸へと増加し、持ち家総数に占める割合は9.3%から12.0%に増加しています。

また、中古住宅数の推移から、本市の中古住宅市場は増加傾向にあることが伺えます。

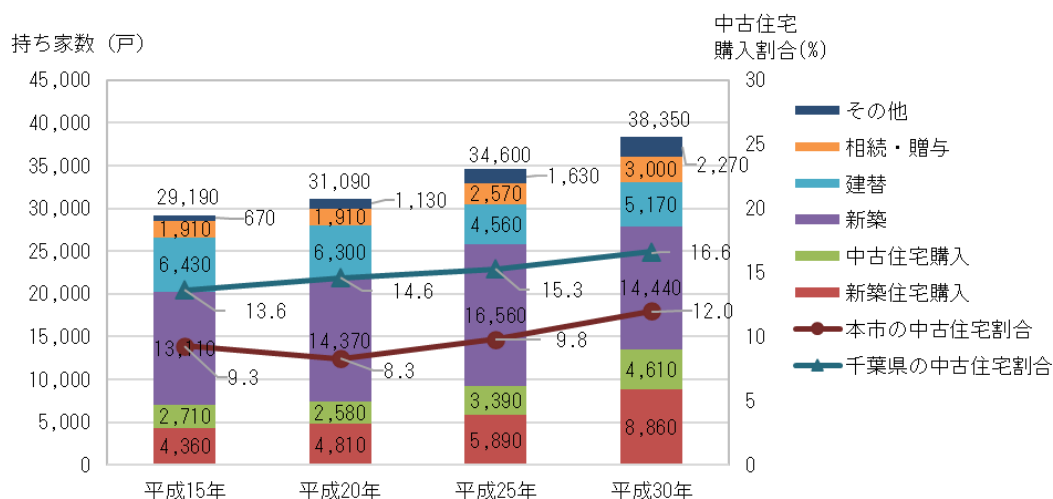


図 取得状況別の持ち家の推移 （総務省「住宅・土地統計調査」）

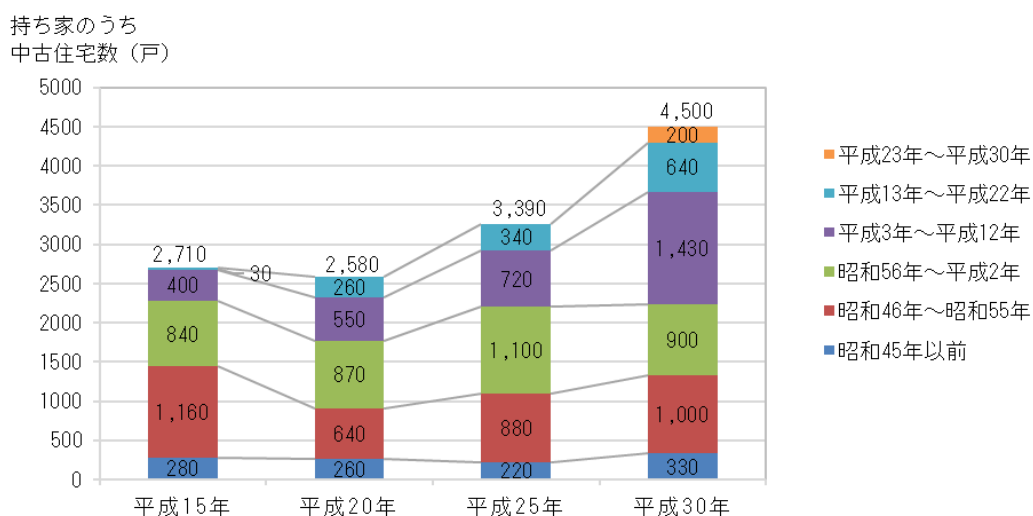


図 建築時期別の中古住宅の推移 （総務省「住宅・土地統計調査」）

4 市内空家等の実態

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、住民からの情報及び水道の利用状況の情報をもとに、令和3年12月から令和4年1月に市内における一戸建て空家の実態調査を行い、863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、以下の表のとおりとなりました。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（16頁参照）、それらに相関関係はみられませんが、小地区（字別）ごとに見ると大久保や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（17頁参照）。

平成28年度調査後、市では情報のデータベース化を図るとともに、市政協力員による空家対策や予防対策の強化を行ったことから、今回調査となる対象を絞ることが出来ました。

結果として、空家等戸数は減少しましたが、詳細調査の結果では「B 著しく衛生上有害なもの」以外の項目で問題がある空家等戸数が増加しており、特定空家等に該当する可能性がある空家等も増加しています。また、今回調査では特定空家等に該当する可能性がある空家等に対し、不良住宅調査を実施しており、不良住宅に該当する可能性がある空家等が27戸ありました。

表 空家等実態調査における空家等の判定数

項 目		戸数参考 H28 調査	戸 数 R3 調査	備考
空家実態調査戸数		2,897 戸	1,987 戸	
空家等戸数		1,193 戸	863 戸	
調査項目	A 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もの （建物の傾斜、屋根・外壁の破損、軒の傾斜、屋根のおそれ、門扉・擁壁等の破損など）	92 戸	184 戸	※1
	B 著しく衛生上有害となるおそれのあるもの （ごみの放置、悪臭、害虫の発生など）	198 戸	178 戸	
	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	256 戸	
	D 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もの （動物のふん尿、外壁や開口部の破損など）	41 戸	48 戸	
特定空家等に該当する可能性のある戸数		378 戸	367 戸	※2
不良住宅に該当する可能性のある戸数		—	27 戸	※3

※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。

※3 不良住宅に該当する可能性のある戸数は、「A倒壊等保安上危険なものに該当した」184戸について国土交通省 住宅局「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」を基に調査した。評点を合算し100 以上のものが不良住宅と判断しています。

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
H28 空家等戸数 (戸) ※1	372	215	197	225	29	61	30	64	1193
H28 一戸建て住宅 総数 (戸) ※2	13,041	9,792	8,538	6,374	869	1,694	1,203	2,950	44,461
R3 空家等戸数 (戸) ※1	206	165	174	146	24	27	11	110	863
R3 一戸建て住宅 総数 (戸) ※2	13,559	10,091	8,778	6,461	924	2,155	1,191	2,915	46,074

※1 空家等戸数は実態調査にて空家等と推定された戸数

※2 地区別の一戸建て住宅総数は、平成28年1月1日、令和3年1月1日現在資産税課資料による。

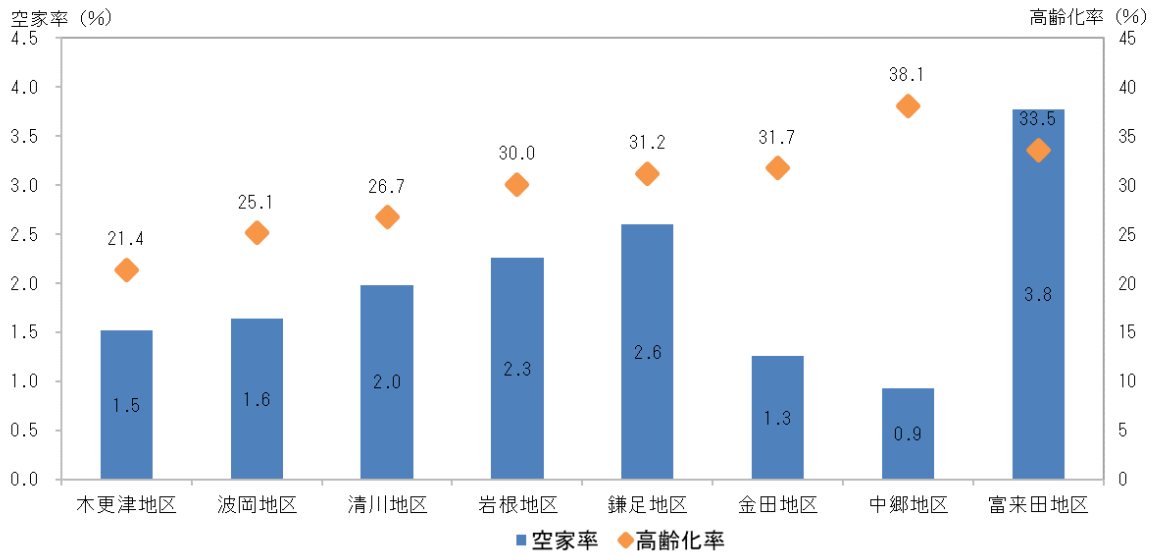


図 地区別空家率と高齢化率

(高齢化率：平成27年国勢調査、空家率：空家等実態調査／木更津市資産税課資料)

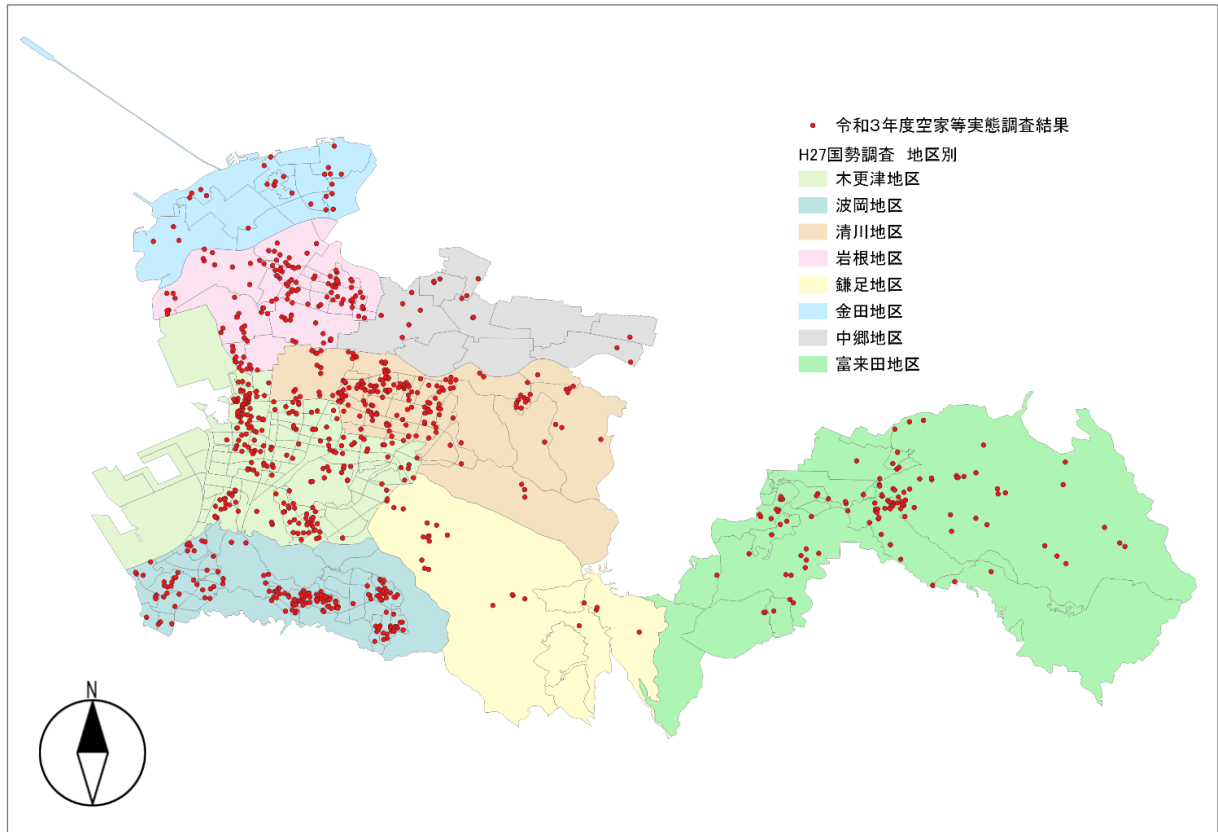


図 地区別空家等分布状況（令和3年度 空家等実態調査）

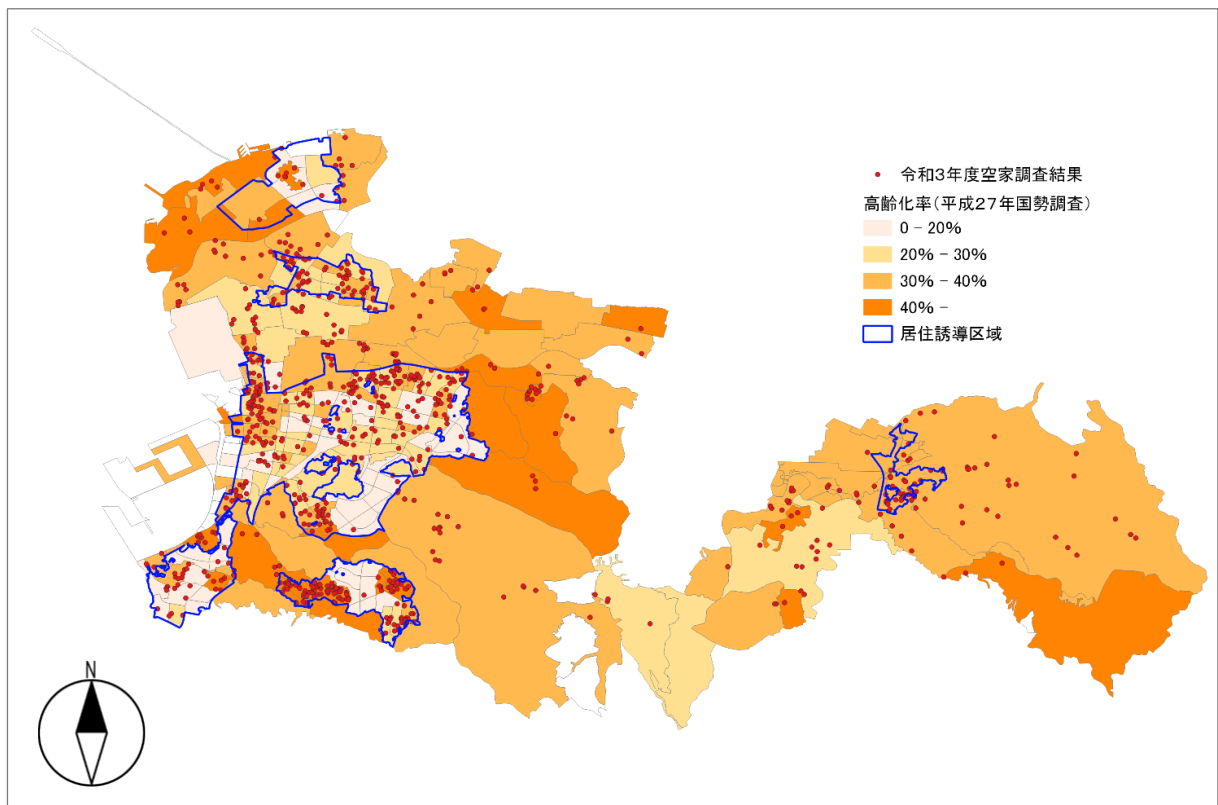


図 高齢化率（小地区）と空家等分布状況

5 適切な管理が行われていない空家化の背景・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ました。そのなかで住宅などが適切な管理が行われていない空家化する背景・要因や適切な管理が行われない理由として、一般的な背景・要因と、本市における要因が以下のよう考えられます。

	一般的な背景・要因	木更津市の要因
所有者等に関するもの	- 所有者等の管理意識の欠如 - 適切な管理のためにかかる費用が工面できない、負担したくない - 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、子世帯との同居、施設入所などにより不在化 - 所有者等が転居や相続などにより遠方で状況把握や維持管理が難しい - 相続人の不明など円満に相続が完了せず所有者等があいまい	■空家等所有者意向調査(H28)による 「リフォームや建替えは考えていない」所有者が多く、利用意向が低い ■平成 30 年総務省「住宅・土地統計調査」による - 賃貸、売買等の市場に関わらない住宅「その他の住宅」が増加しており、所有者が空き家のままにしている可能性が高くなっている
中古住宅の流通などに関するもの	- 中古住宅の需要の低迷 - 耐震性や断熱性などの性能確保のため、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 - 購入時の耐震改修やリフォーム工事の費用、業者などの情報不足	■空家等所有者意向調査(H28)による 「賃貸、売却する」意向であっても募集等対応を「何もしていない」が多い 「リフォーム費用」の負担や「中古住宅の買手がいない」という所有者が多い
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が困難 - 都市計画法や建築基準法に適合しない場合、売却や建て替えが困難 - 解体による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り、空家等を放置する	■平成 30 年総務省「住宅・土地統計調査」による 市内の戸建て空き家の約半数（1880 戸）は敷地に接する道路幅員が4m未満



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、具体的には次のようなことが考えられます。

(1) 市の人口・世帯及び住宅事情からみた課題

①高齢化に伴う適切な管理が行われていない空家の予防

本市の令和3年の国勢調査では高齢化率は28.0%となっており、小地域[※]別の高齢化率をみると30%を超える地区も市内全域に分散している状況です。

平成28年度の所有者意向調査では、所有者の50%以上が65歳以上となっており、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となったり、管理に要する費用が負担となっています。

市では啓発パンフレット「木更津市空家対策ガイドブック」の配布、納税通知書への空家に係るチラシの同封等により、啓発の取り組みを行っていることから、引き続き持ち家所有者、なかでも高齢の所有者への予防対策が必要です。

※ 国勢調査において、市区町村よりも小さい単位である町丁・字等の単位をいいます。

②空家化の要因別の対策

総務省「住宅・土地統計調査」では、住宅総数に対する空家率は過去6回の調査のうち2番目に低くなっており、5年前の調査からは空家数は減少しています（抽出調査であるため目安となる）。空家の種類（12頁参照）をみると、「賃貸用住宅」が55%であるため、何らかの形で市場に関わっている一方で、37%は「その他の住宅」となっており、所有者の長期療養や相続により居住していないなどが主な要因となっています。

平成28年度調査の所有者意向調査では、今後の利用意向が「空き家のまま」が20.6%となっており、「賃貸する」、「売却する」が合わせて40.2%あるものの、そのうちの42.9%は「まだ何もしていない」状態となっていました。

このような空家が上記の「その他の住宅」に該当することから、状況に応じた対策が必要です。

③必要な情報の提供、周知

平成28年度調査の所有者意向調査では、市に期待する空家に関する施策は、「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」が多くなっていました。

市では、「木更津市空家バンク」制度の運用、「木更津市空家リフォーム助成制度」の創

設に加えて、千葉司法書士会、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部、公益社団法人千葉県建築士事務所協会の 3 団体と「空家等対策の推進に関する協定」を締結して空家等に係る各種相談などに対応していることから、このような取り組み内容を必要な市民に情報提供、周知することを行っていくが必要です。

(2) 空家等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

地区別の空家率と高齢化率には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等が集中しています。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が引き続き必要です。

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り組みが必要です。

②空家等の実態に応じた適切な維持管理の促進

空家実態調査による「劣化状況判断」では、「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ものに該当した」空家等（184 戸）について不良住宅基準調査を行った結果、「不良住宅」に該当する可能性がある評点 100 点以上は、27 戸あったことから、所有者等への対応などの検討が必要です。

また、景観を損なっている「悪影響あり」の空家等の割合が高く、雑草の「手入れなし」が 50%以上であり、今後これらが周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性があることから、適切な維持管理の促進が必要です。

令和元年台風 15 号、19 号および 10 月 25 日の大雨での一連の災害の影響もあり、平成 28 年調査に比べて「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もの」、「著しく景観を損なっているもの」に該当する空家が多くなっていることから、状況に応じた対策が必要です。

地区別では、空家の件数は「木更津地区」が最も多いものの、「岩根地区」では空き家のうち、倒壊等保安上の危険で「危険あり」、衛生上有害である「有害である」、景観を損なっている「悪影響あり」という適切な管理が行われていない空家の割合が高く、対策が必要です。

③活用可能性のある空家等の市場流通の活用促進

空家実態調査による「活用可能性判断」で、「活用可能性あり」と判断された空家等については、「木更津市空家バンク」への登録による活用促進や特定空家の発生予防の観点から住宅の市場流通の活用促進が必要です。

また、木更津市の立地特性を活かし、インバウンド観光客を対象とした空家等の活用、コロナ禍の変化を踏まえた移住やデュアルライフ（二拠点生活）としての活用など、政策的な空家等の活用方策の検討が必要です。

④空家の周辺環境も踏まえた活用方法の検討

木更津市立地適正化計画で指定されている居住誘導区域内で戸建てが減少している地域において空家等が集中している所があることから、活用等の促進を優先的に促進するなど、市の政策と空き家対策の整合が必要です。

また、地区別では、波岡地区の空家等のうち「活用可能性あり」の割合が高くなっていることから、地域に求められる活用方法など、居住以外での活用検討も必要です。

⑤継続した空家等の把握

平成28年度調結果を基に市では情報のデータベース化を図るとともに、国の補助事業を活用した市政協力員による空家対策や予防対策の強化等を行ってきました。そのため、蓄積された空家等情報があることから、本調査では空家等と想定される水道情報（閉栓及び使用水量 0 m³）との突合作業が高い精度で実施できたことで、調査対象を絞ることが出来、結果として調査対象に対する空家等の割合も高いものとなりました。

このことから、本調査結果においても引き続き情報データベースの更新、市民情報の蓄積による空家等の継続的な把握が必要です。

(3) 木更津市空家等対策計画の成果について

平成29年度より木更津市空家等対策計画を推進してきたところ、市内空家等の実態調査によると、平成28年度「1,193 件」であった空家が、令和3年度の調査では約27.7%減の「863件」となり、対策の成果は出ていると考えられますので、これからも引き続き空家等対策を推進してまいります。

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、適切な管理が行われていない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引き続き検討します。

さらに、空家等の適切な管理などの諸問題に関する相談会や空家等対策の周知啓発を引き続き行い、特定空家等の発生予防に取り組むとともに、抑制及び解消を促進します。

2 基本施策

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ます。また、前回の「木更津市空家等対策計画」から3つの基本施策を引き続き、今回より新たに2つの基本施策を追加し、5つの基本施策を定めます。

○基本施策Ⅰ「適切な管理が行われていない空家化の予防と適切な管理の促進」

1つ目として、適切な管理が行われていない空家等の発生の予防や適切な管理を促進するため、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り組みや各種団体等の活動について、広報紙や本市の公式ホームページなど様々な媒体を活用し周知することにより、市民の空家に対する意識の醸成を図り、適切な管理が行われていない空家化の予防に努めます。

○基本施策Ⅱ「空家等の実態把握」

2つ目として、空家等の詳細な実態把握を行う。空家等が市内のどこにどれだけ発生しているのか、どのような状態の空家が存在しているのか、また空家等の発生しやすい条件や傾向などを空家等の情報のデータベース化を行いながら、把握に努めます。

○基本施策Ⅲ「空家等の利活用促進」

3つ目として、空家等になってしまった物件については、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により、適切な管理が行われていない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Ⅳ「特定空家等の抑制・解消」

4つ目として、適切な管理が行われていない上で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているような空家等に対しては、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、特定空家等の抑制及び解消に努めます。

○基本施策Ⅴ「空家等対策に係る体制整備」

5つ目として、空家等所有者、市、市民、事業者等が相互に連携し、協力して空家等対策をできるような体制整備を引き続き推進します。

市の空家等に係る関係各課の連携をはじめ、空家問題の解決のために組織された民間団体等との連携・協力体制に基づき、引き続き空家等に係る各種相談窓口について市民に周知するとともに、様々な相談対応に努めます。

第4章 基本施策Ⅰ 適切な管理が行われていない空家化の予防と適切な管理の促進

1 予防と適切な管理のための周知啓発

(1) 啓発パンフレット等の作成及び配布

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の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を行っており、引き続き広く周知を図ります。

【啓発パンフレット等の作成及び配布を行った事例】

空家ガイドブックを公民館等に配置したり、空家のチラシを納税通知書に同封し発送しました。

空家ガイドブックの作成（令和3年1月）



納税通知書に同封するためのチラシの作成（毎年度）



(2) 公式ホームページ等を活用した周知啓発

空家等の適切な管理方法や空家等の活用の事例な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。

(3) 相談会等の開催

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。

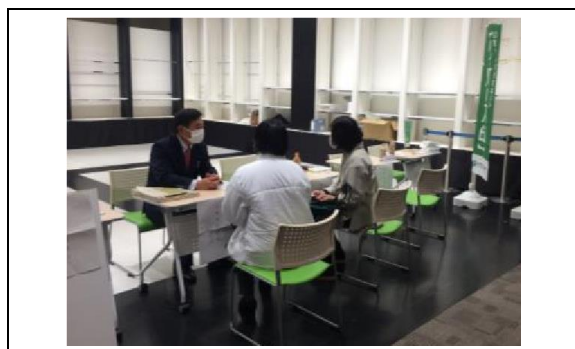
【空家の相談会等を行った事例】

千葉県建物取引協会南総支部及び住宅金融支援機構の協力のもと相談会を開催しました。

令和2年11月3日 オーガニックシティフェスティバル



令和3年11月7日 イオンモール木更津



(4) 高齢世帯や地域への啓発

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。

(5) 空家の譲渡取得の3000万円特別控除制度[※]の活用

空家の最大の要因である「相続」による空家の発生を予防するための制度として周知を図ります。

空家の譲渡所得の3000万円特別控除の確認申請件数

年度	H29迄	H30	R元	R2	R3	R4	合計
件数	4	0	3	9	6	未	22

※相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡取得から3,000万円を特別控除する制度

2 相談体制の整備

(1) 各種相談窓口の整備

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、平成29年11月22日 千葉県建築士事務所協会及び千葉県宅地建物取引業協会南総支部並びに千葉司法書士会と空家対策の推進に関する協定書を締結しており、市民のニーズにより的確に対応します。

(2) 相談窓口の周知

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で引き続き周知します。

第5章 基本施策Ⅱ 空家等の実態把握

1 空家等の実態把握

(1) 実態調査の実施

平成28年度に引き続き、令和3年度に市内全域の一戸建て空家の実態調査を実施しました。また、空家等の把握は市民からの情報提供も有効であることから、引き続き市民情報を蓄積、精査するとともに、実態調査結果と整合することで、市内の空家等を把握していきます。

これに加えて、新たな空家等の把握のための実態調査を改定時に行います。

【現地調査及び空家等に関する情報収集を行った事例】

町内会と市が協力して、空家の実態調査を行いました。

令和2年9月23日 南町区睦会



令和2年11月3日 大久保3丁目



(2) 情報提供や相談窓口の体制の整備充実

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引き続き行います。

(3) 現地調査及び空家等に関する情報収集

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。

2 情報の整理

(1) 情報のデータベース化

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。

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。

第6章 基本施策Ⅲ 空家等の利活用促進

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

関係団体と連携し、空家等の利活用に関する情報提供や売買、賃貸に関する相談体制を引き続き継続します。

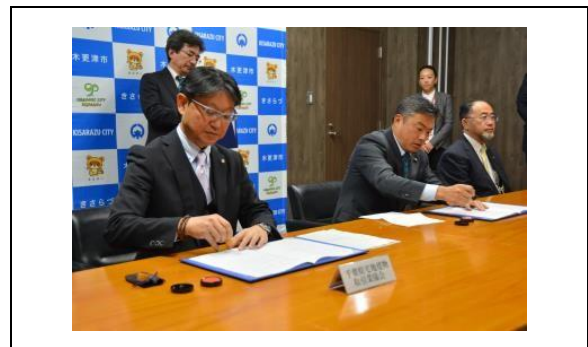
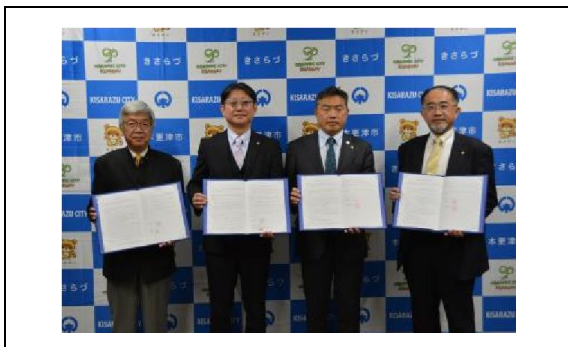
空家実態調査の「活用可能性判断」で、「活用可能性あり」と判断された空家等については、「木更津市空家バンク」の情報等を周知し、登録による利活用等を促進します。

2 空家等の利活用促進

(1) 関係団体等との連携

平成29年11月 市は、千葉県宅地建物取引業協会南総支部及び千葉司法書士会木更津支部並びに千葉県建築士事務所協会君津支部と空家等対策の推進に関する協定を締結したことから、空家等に係る各種相談などに引き続き対応していきます。

【所有者等に対する支援に関する関係団体と連携をした事例】



(2) 空家バンク制度の周知・活用促進

空家等の売買や賃貸を促進するため、平成29年12月より空家バンク^{※1}制度を整備しています。

空家バンク制度の市民等への周知をはじめ、活用促進を図ります。

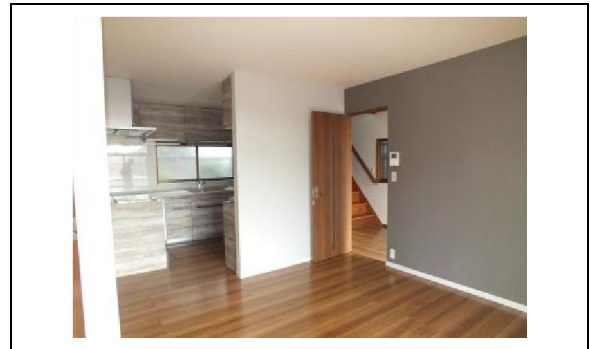
【空き家バンク制度の整備】

空家バンク制度を整備し、空家リフォーム補助事業を設けています。

平成29年 月 空家バンク制度



平成30年4月 空家リフォーム補助事業



空家バンクの登録件数

年度	H29	H30	R元	R2	R3	R4	合計
件数	4	13	7	6	4	未	34

(3) 空家等の利活用の誘導

空家等のリノベーション^{※2}事例などを紹介し、利活用を誘導します。

(4) 空家等の流通促進のための支援

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り組みを進め、耐震改修やリフォームなどの支援策や助成制度を引き続き行います。

空家リフォーム補助事業の件数

年度	H29	H30	R元	R2	R3	R4	合計
件数	—	2	1	4	0	未	7

※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、購入または賃貸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、付加価値を与えること。

(5) 市の政策に合わせた利活用方策

木更津市の立地特性を活かし、インバウンド観光客を対象とした空家等の活用、コロナ禍の変化を踏まえた移住やデュアルライフ（二拠点生活）としての活用など、政策的な空家等の活用方策を検討します。

また、木更津市立地適正化計画で指定されている居住誘導区域内で戸建てが減少している地域において空家等が集中している所があることから、活用等の促進を優先的に促進するなど、市の政策と空き家対策の整合を図ります。

3 地域の活性化や公益的な活用

(1) 空家等の活用による地域の活性化

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り組みに対する支援策を引き続き行います。

(2) 空家等の公益的な活用

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り組みに対する支援策を引き続き行います。

(3) 空家等跡地の活用策の検討

空家等跡地を広場などとして活用する地域の取り組みに対する支援策を検討します。

第7章 基本施策Ⅳ 特定空家等の抑制・解消

1 空家法の適切な運用

(1) 空家等に関する情報提供

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。

【空家等に関する情報提供を行った事例】

市民に空家の対策等について関心を持っていただくための出前講座・説明会を開催しました。

平成30年11月25日 出前講座（八幡台地区）



令和3年1月10日 大久保地区（町内会長）



(2) 空家法の規定による措置

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項に基づく立ち入り調査を実施します。また、調査結果を踏まえ、所有者等に対し空家法第12条の規定に基づき、所有者等による空家等の適切な管理の促進を講じます。さらに、勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の特例措置※の対象除外となります。

2 関係法令の運用

(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

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。

(2) 不在者・相続財産管理人選任の申立て

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、管理不全の特定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。

※ 固定資産税等の特例措置 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。

3 特定空家等の抑制及び解消

(1) 所有者等に対する支援に関する関係団体との連携

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、建築など専門的立場からの助言や、空家等の管理の代行など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、関係団体との連携を引き続き行います。

(2) 特定空家等の抑制・解消の促進

特定空家等の抑制及び解消を促進するため、所有者等に対する支援策を検討します。

特定空家等の認定件数

年度	H29	H30	R元	R2	R3	R4	合計
件数	4	1	5	3	0	未	13

特定空家等（自主解体の件数）

年度	H29	H30	R元	R2	R3	R4	合計
件数	1	1	0	4	2	未	8

特定空家等（代執行の件数）

※（ ）は予定

年度	H29	H30	R元 ※	R2	R3	R4	合計
件数	0	0	3	1	0	(1)	5

※ 代執行1件・略式代執行2件

(3) 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、空家法第14条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。

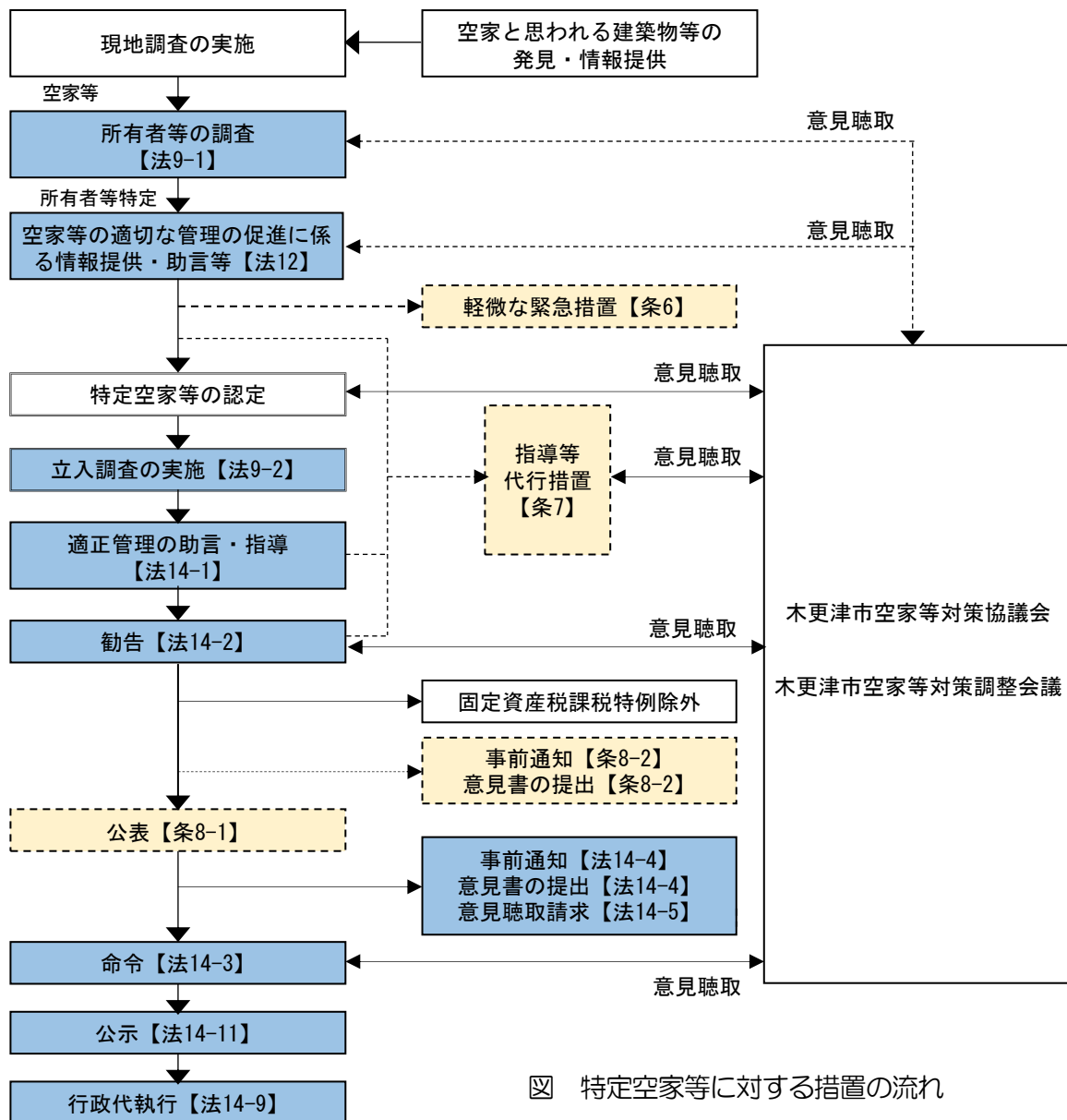


図 特定空家等に対する措置の流れ

※【法】：空家等対策の推進に関する特別措置法

【条】：木更津市空家等対策の推進に関する条例

(4) 特定空家等の判断基準

適切な管理が行われていない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、現に支障をきたしている、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・柱等の腐朽破損	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
	門扉の破損	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	飛散等あり
	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
特定空家等の可能性		小	大	

第8章 基本施策Ⅴ 空家等対策に係る体制整備

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等で構成されます。

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ないます。

(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。

(3) 主な空家等の苦情に対する関係各課の対応

No.	担当課	根拠法令	主な対応
1	住宅課	空家法	適切な管理が行われていない空家等への助言・情報提供
2	建築指導課	建築基準法	塀の倒壊の恐れや不良建築物への指導
3	消防本部	消防法	火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれがある物件の除去等を所有者へ命令
4	まち美化推進課	条例	雑草、ねずみや害虫アライグマ等に関する苦情に等に対応
5	危機管理課	災害救助法	災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去する
6	管理用地課	道路法	樹木の道路へのせり出し等で、道路の通行に支障がある場合に対応

(4) 緊急安全措置の実施

空家等及びその敷地において、ごみ等の放置、不法投棄等、排水等の流出等による臭気の発生など、環境の悪化している場合や、スズメバチが営巣したり、蚊が発生する水たまり等がある場合に、所有者等の同意がなくても、危険を回避するために、市が必要な最小限の措置が講じることができるよう、木更津市空家等対策の推進に関する条例を制定しています。

実施にあたっては関係部署と連携して実施体制を構築します。

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事	都市整備部住宅課
建築物に関する事	都市整備部都市政策課・建築指導課
雑草の繁茂に関する事	都市整備部住宅課
ごみに関する事	環境部まち美化推進課
道路への樹木の繁茂に関する事	都市整備部管理用地課 (国道・県道は除く※)
火災の予防に関する事	消防本部予防課
法律相談に関する事	市民部市民活動支援課

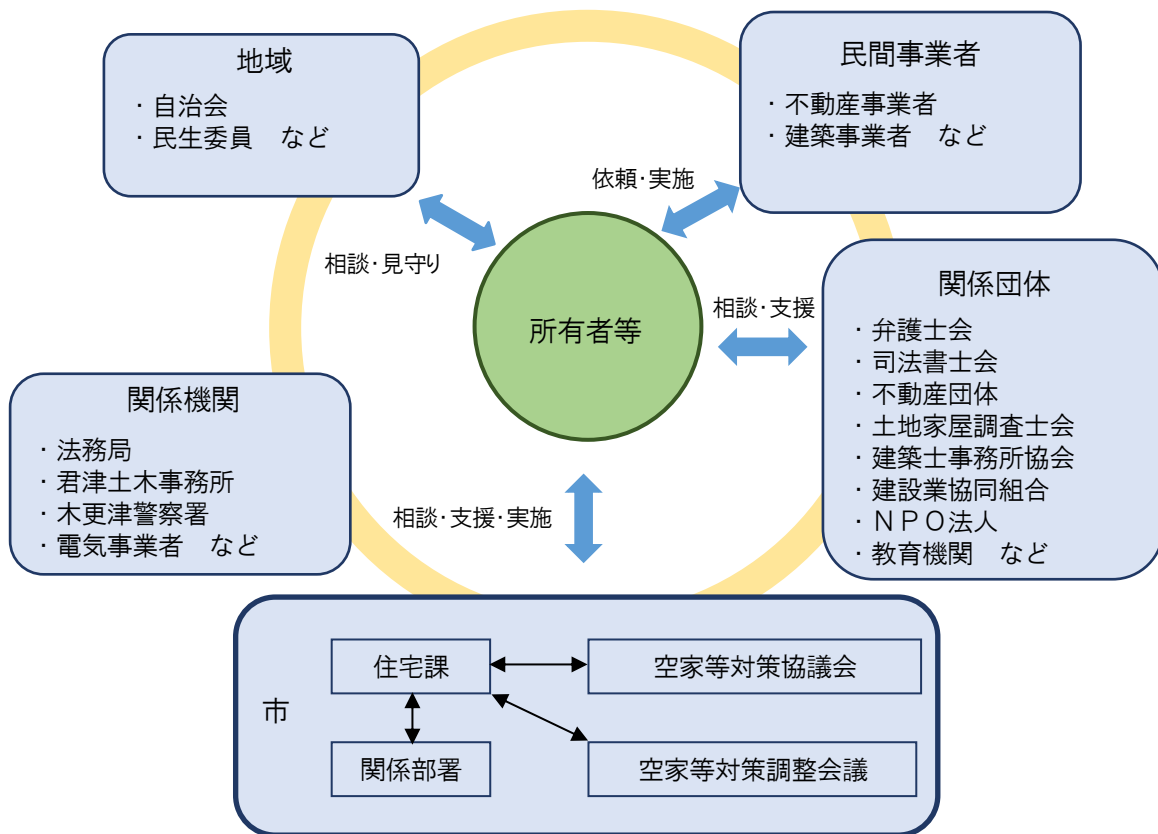
※ 国道：千葉国道事務所、県道：君津土木事務所

(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を引き続き行います。

相談内容	関係団体
相続や成年後見など法律に関する事	千葉県弁護士会
相続登記や成年後見に関する事	千葉司法書士会木更津支部
不動産取引などに関する事	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事	木更津市シルバー人材センター
土地・建物の登記、境界に関する事	千葉県土地家屋調査士会木更津支部
建物の耐震診断やリフォーム、解体に関する事	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 木更津市建設業協同組合

図 実施体制のイメージ



3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 国の補助事業の活用

今後、本計画を進めて行くにあたり、空家の活用及び除却に関する国の補助事業であります「空き家対策総合支援事業」及び「空き家再生等推進事業」の活用について検討して行きます。

空き家対策総合支援事業と空き家再生等推進事業の主な違い			参考1：国補助事業
	平成28年度～ 空き家対策総合支援事業 (個別補助事業)	平成20年度～ 空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金の基幹事業)	
事業目的	空家法を定着させるため、法に基づく空家等対策計画の実施等を支援	地方公共団体等が行う、地域のまちづくりを主眼においた取組を支援	
対象施設	○空家住宅等 空家法第2条第1項に規定する空家等であって、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○特定空家等 空家法第2条第2項に規定する特定空家等 ○不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (<u>空き家かどうかにかかわらず対象</u>)	○空家住宅 使用されておらず今後も居住の用に供される見込みのない住宅であって、その除却後の跡地又は増改築等の後の住宅が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○空き建築物 使用されておらず今後も従来の用途に供される見込みのない建築物であって、その除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (<u>空き家かどうかにかかわらず対象</u>)	
空家法との関係	空家等対策計画の策定が必要	除却への支援には空家等対策計画の策定が必要 (不良住宅を除く)	
活用	○空家住宅等 地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの(民間事業者が事業を行う場合)	○空き家住宅、空き建築物 増改築等の後の住宅、建築物が地域活性化のための計画的利用に供され、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの(民間事業者が事業を行う場合)	
除却	○空家住宅等は、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○特定空家等、不良住宅は、跡地要件なし	○空き家住宅、空き建築物は、跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○不良住宅は、跡地要件なし	
補助金下限	補助事業者当たり年度毎に原則として国費1,000万円以上	なし	

【空き家再生推進事業を活用した事例】

年 度	内 容	空家調査件数	空家等推定件数
H28	空家等実態調査	2,897 件	1,193 件
R 3	空家等実態調査	1,987 件	863 件

(2) 計画の進行管理と見直し

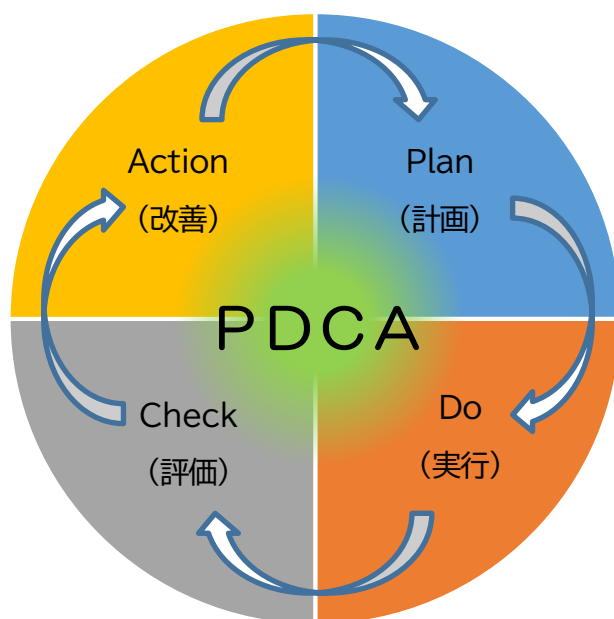
本計画は、「PDCAサイクル」に基づく進行管理を実施します。

本計画の見直しに当たっては、各施策・事業の進捗を評価し、空家対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を定期的に見直します。

数値目標

項 目	数値目標	H30年 総務省 「住宅・土地統計調査」
空家率	12%	13.9%

図 PDCAサイクルのイメージ



参考資料	39
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	40
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	45
3 木更津市空家等対策の推進に関する条例	46
4 木更津市空家等対策の推進に関する規則	48
5 木更津市空家等対策協議会委員名簿	51
6 木更津市空家等対策協議会会議運営要領	52
7 木更津市空家等対策計画の策定経過	53
8 所有者に対する活用意向調査	54
9 特定空家等の取り組実績	62

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

（目的）

第1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10条第2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2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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1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よう努めるものとする。

（基本指針）

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (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
- (6) 特定空家等に対する措置（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7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2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8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9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 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 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10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、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つて、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11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13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12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13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14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5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 第6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、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 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（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第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3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 第3項の規定による命令については、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。
- 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号）

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14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

3 木更津市空家等対策の推進に関する条例

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）

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適切な管理に関し、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、必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、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2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさず、かつ、特定空家等とならないよう、自らの責任において適切に管理を行わなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、空家等が特定空家等とならないよう、所有者等による空家等の適切な管理の促進、空家等の活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 市は、空家等に関する施策を実施するために必要な体制を整備するよう努めるものとする。

（協議会）

第5条 市は、法第7条第1項の規定により木更津市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、法第7条第1項に定めるもののほか、次に掲げる事項に関し協議する。ただし、第3号に掲げる事項については、市長が緊急を要すると認めて代行するときは、この限りでない。この場合において、市長は、当該代行をした後、協議会へ報告するものとする。

(1) 特定空家等の認定に関する事項

(2) 特定空家等の所有者等に対する助言若しくは指導、勧告又は命令その他特定空家等に対する措置に関する事項

(3) 第7条に規定する指導等に係る措置の代行に関する事項

(4) 前各号に定めるもののほか、空家等に関する対策の推進に関する重要な事項

3 協議会は、前項の諮問に応じ、必要な協議、審議等を行う。

4 協議会は、14人以内の委員をもって組織し、市長が委嘱する。

5 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 協議会の庶務は、空家等に関する対策を担当する課において処理する。

（軽微な緊急措置）

第6条 市長は、空家等について、人の生命、身体又は財産の危険を避けるため緊急の必要があると認めるときは、開放されている窓の閉鎖、樹木の枝打ちその他の規則で定める軽微な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、当該措置を講じた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をするものとする。ただし、所有者等を知ることができず、又は所有者等の住所、居所その他通知をすべき場所が知れない場合には、規則で定める方法により通知に代えて公示することができる。

3 第1項の措置を講ずる職員は、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。

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。
(指導等に係る措置の代行)

第7条 市長は、法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告（以下「指導等」という。）を受けた所有者等から、指導等に係る措置を所有者等が自ら履行することができない旨の申出があった場合であって、その理由が正当であり当該措置を講ずる必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、必要な限度において当該措置を代行することができる。

2 市長は、前項の規定による代行をしたときは、所有者等から当該代行に要した費用を徴収するものとする。

(公表)

第8条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、次に掲げる事項を規則で定める方法により公表することができる。

(1) 勧告の対象となった特定空家等の所在地及び用途

(2) 勧告の日時及び内容

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ所有者等にその旨を通知し、意見書を提出する機会を付与するものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第9条 市長は、空家等及び空家等の跡地の活用を促進し、居住環境の整備及び地域の振興を図るため、活用することが可能な空家等及び空家等の跡地の情報を、あらかじめ所有者の同意を得た上で当該空家等及び空家等の跡地を購入し、又は賃借しようとする者に提供する制度その他の必要な制度を実施するよう努めるものとする。

(関係機関との協議)

第10条 市長は、必要と認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と必要な措置について協議することができる。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(木更津市空き家等の適正な管理に関する条例の廃止)

2 木更津市空き家等の適正な管理に関する条例（平成26年木更津市条例第12号）は、廃止する。

4 木更津市空家等対策の推進に関する規則

木更津市空家等対策の推進に関する規則（平成29年木更津市規則第11号）

（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。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。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

（協議会の組織）

第3条 協議会に会長及び副会長をそれぞれ1名置く。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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

（立入調査の通知）

第4条 法第9条第3項の通知は、立入調査実施通知書（別記第1号様式）により行うものとする。

（立入調査員証）

第5条 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証（別記第2号様式）とする。

（空家等の適切な管理の促進に係る助言書）

第6条 法第12条の助言は、空家等の適切な管理の促進に係る助言書（別記第3号様式）により行うものとする。

（条例第6条第1項の規則で定める軽微な措置）

第7条 条例第6条第1項の規則で定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 開放されている窓、門扉その他の開口部の閉鎖
- (2) 樹木の枝打ち
- (3) 瓦、れんがその他の建築物又はこれに附属する工作物の一部で落下等による危険が生じるおそれのある部分の養生又は取り外し（簡易なものに限る。）
- (4) 前3号に掲げるもののほか、これらと同程度と認めるもの

（所有者等への通知）

第8条 条例第6条第2項の通知は、緊急措置通知書（別記第4号様式）により行うものとする。

（条例第6条第2項の規則で定める方法）

第9条 条例第6条第2項の規則で定める方法は、次に掲げる方法とする。

- (1) 木更津市公告式条例（昭和25年木更津市条例第38号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示による方法
- (2) インターネットの利用による方法

（緊急措置身分証明証）

第10条 条例第6条第3項の身分を示す証明書は、緊急措置身分証明証（別記第5号様式）とする。

（指導等代行措置）

第11条 条例第7条第1項の申出は、指導等代行措置申出書（別記第6号様式）により行わなければならない。

2 市長は、前項の申出があったときは、指導等代行措置実施計画通知書（別記第7号様式）又は指導等代行措置不承諾通知書（別記第8号様式）により通知するものとする。

3 前項の指導等代行措置実施計画通知書により通知を受けた者であって、その措置の実施に同意するものは、代行措置実施計画への同意書（別記第9号様式）に当該措置の実施に要する費用を支払う資力及び信用を有することを証する書面を添えて、市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の同意書が提出されたときは、契約書を作成するものとする。

（指導書）

第12条 法第14条第1項の助言又は指導は、指導書（別記第10号様式）により行うものとする。

（勧告書）

第13条 法第14条第2項の勧告は、勧告書（別記第11号様式）により行うものとする。

（条例第8条第1項の規則で定める方法）

第14条 条例第8条第1項の規則で定める方法は、第8条各号に掲げる方法とする。

（公表に係る事前通知等）

第15条 条例第8条第2項の通知は、勧告の概要の公表に係る事前の通知書（別記第12号様式）により行うものとする。

2 条例第8条第2項の意見書の提出は、意見書（別記第13号様式）により行わなければならない。

3 市長は、前項の意見書の提出期限の2週間前までに、所有者等に対し、条例第8条第2項の規定による通知を行うものとする。

（命令書）

第16条 法第14条第3項の命令は、命令書（別記第14号様式）により行うものとする。

（命令に係る事前通知等）

第17条 法第14条第4項の通知は、命令に係る事前の通知書（別記第15号様式）により行うものとする。

2 法第14条第4項の意見書の提出は、意見書（別記第16号様式）により行わなければならない。

3 市長は、前項の意見書の提出期限の2週間前までに、所有者等に対し、法第14条第4項の規定による通知を行うものとする。

（意見聴取）

第18条 法第14条第5項の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書（別記第17号様式）により行わなければならない。

2 法第14条第7項の通知は、意見聴取開催通知書（別記第18号様式）により行うものとする。

（標識）

第19条 法第14条第11項の標識は、標識（別記第19号様式）とする。

（戒告書）

第20条 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の戒告は、戒告書（別記第20号様式）により行うものとする。

（代執行令書）

第21条 行政代執行法第3条第2項の通知は、代執行令書（別記第21号様式）により行うものとする。
（執行責任者証）

第22条 行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証（別記第22号様式）とする。

2 法第14条第10項の規定による代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを提示しなければならない。

3 前項の証票は、執行責任者証とする。

（委任）

第23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

（施行期日）

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

（木更津市空き家等の適正な管理に関する条例施行規則の廃止）

2 木更津市空き家等の適正な管理に関する条例施行規則（平成26年木更津市規則第24号）は、廃止する。

別 記

第1号様式（第3条） 略

第2号様式（第4条） 略

第3号様式（第5条） 略

第4号様式（第7条） 略

第5号様式（第9条） 略

第6号様式（第10条第1項） 略

第7号様式（第10条第2項） 略

第8号様式（第10条第2項） 略

第9号様式（第10条第3項） 略

第10号様式（第11条） 略

第11号様式（第12条） 略

第12号様式（第14条第1項） 略

第13号様式（第14条第2項） 略

第14号様式（第15条） 略

第15号様式（第16条第1項） 略

第16号様式（第16条第2項） 略

第17号様式（第17条第1項） 略

第18号様式（第17条第2項） 略

第19号様式（第18条） 略

第20号様式（第19条） 略

第21号様式（第20条） 略

第22号様式（第21条） 略

5 木更津市空家等対策協議会委員名簿

任期：令和３年４月１日から令和５年３月３１日まで

(敬称略)

区 分			協議会 役職	氏 名	所属・団体等
	選出区分	分野			
1	学識経験者	法務	副会長	高橋 信正	弁護士
2		法務	委員	武田 正次	千葉司法書士会木更津支部
3		建築	会長	寺木 彰浩	千葉工業大学創造工学部 学部長
4		建築	委員	山田 淳一	千葉県建築士事務所協会君津支部
5		不動産	委員	山村 真哉	千葉県宅地建物取引業協会南総支部 支部長
6		不動産	委員	齊藤 幸司	千葉県土地家屋調査士会木更津支部
7		福祉	委員	池野 百合子	木更津市民生委員児童委員協議会 理事
8	地域住民		委員	齊藤 富士男	木更津市区長会連合会 副会長
9	市議会議員		委員	白坂 英義 (R3.6.3～)	木更津市議会 建設経済常任委員会委員長
10	行政		委員	平野 泰弘	木更津警察署 生活安全課長
11			委員	渡辺 芳邦	木更津市長
12			委員	篠田 貞明 (R4.4.1～)	木更津市市民部 部長
13			委員	植野 博 (R4.4.1～)	木更津市環境部 部長
14			委員	高岡 禎暢	木更津市消防本部 消防長

6 木更津市空家等対策協議会会議運営要領

木更津市空家等対策協議会会議運営要領

平成29年4月25日決定

(趣旨)

第1条 この要領は、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）第7条第3項の規定に基づき、木更津市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の会議運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長の互選)

第2条 会長及び副会長は、委員の互選によりこれを定める。

(協議会の会議)

第3条 協議会の会議は、必要に応じて会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。

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。

(関係者の出席等)

第4条 協議会は、必要があると認めたときは、関係者を会議に出席させ意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(会議録)

第5条 会議録に署名する委員は1名以上とし、議長が会議において指名する。

(秘密の保持)

第6条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく協議会の職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。その職務を退いた後も、同様とする。

(その他)

第7条 この要領に定めるもののほか、協議会の会議運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮ってその都度決定する。

附 則

この要領は、平成29年4月25日から施行する。

7 木更津市空家等対策計画の策定経過

年 度	月 日	会 議 等
平成28年度	12月9日	木更津市空き家等審議会（現在廃止）
	2月23日	政策調整会議
	3月9日	建設経済常任委員会協議会
平成29年度	4月25日	第1回木更津市空家等対策協議会
	5月15日	第1回木更津市空家等対策調整会議
	6月22日	建設経済常任委員会協議会
	7月1日～ 7月31日	パブリックコメント
	8月9日	第2回木更津市空家等対策調整会議
	10月10日	第2回木更津市空家等対策協議会
平成30年度	5月15日	第3回木更津市空家等対策協議会
	9月25日	第4回木更津市空家等対策協議会
平成31年度	2月4日	第5回木更津市空家等対策協議会
	6月4日	第6回木更津市空家等対策協議会
令和元年	10月8日	第7回木更津市空家等対策協議会
令和2年	2月4日	第8回木更津市空家等対策協議会
	7月13日	第9回木更津市空家等対策協議会（書面会議）
		第10回木更津市空家等対策協議会（書面会議）
令和3年	2月2日	第11回木更津市空家等対策協議会（ZOOM 会議）

8 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平成28年12月に実施しました。

※ 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。

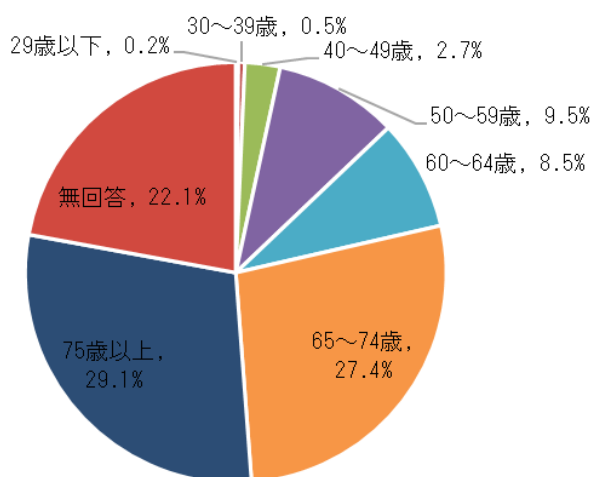


図 所有者の年齢区分

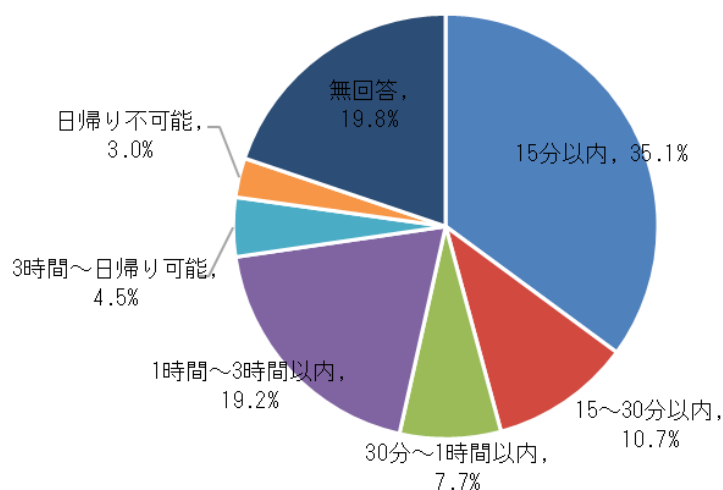


図 現在の住まいから所有する空家までの所要時間

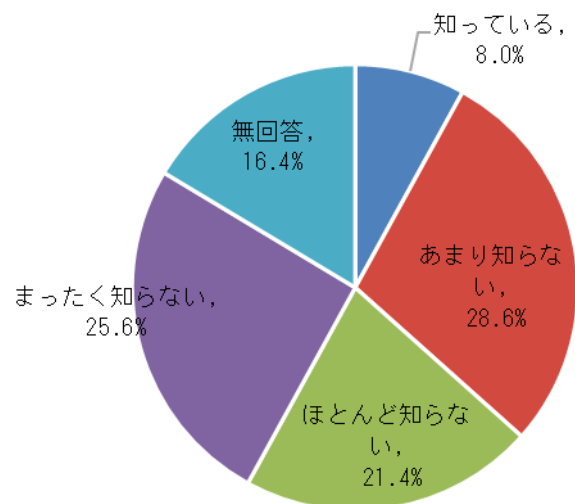


図 空家法の認知度

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、空家となっ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。

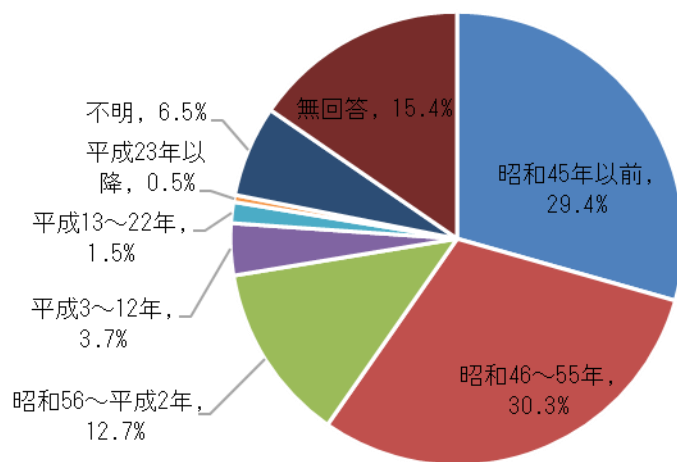


図 空家の建設時期

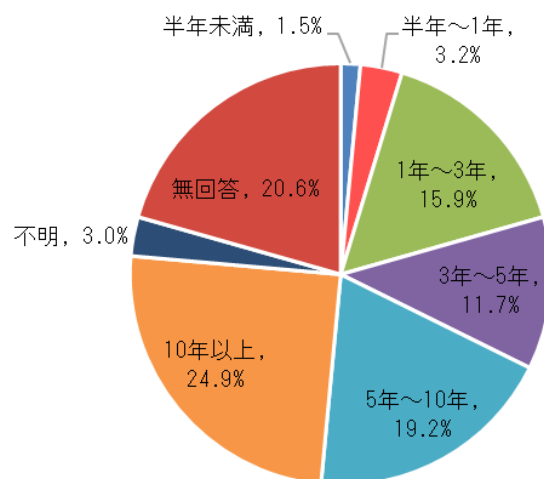


図 空家化経過年数

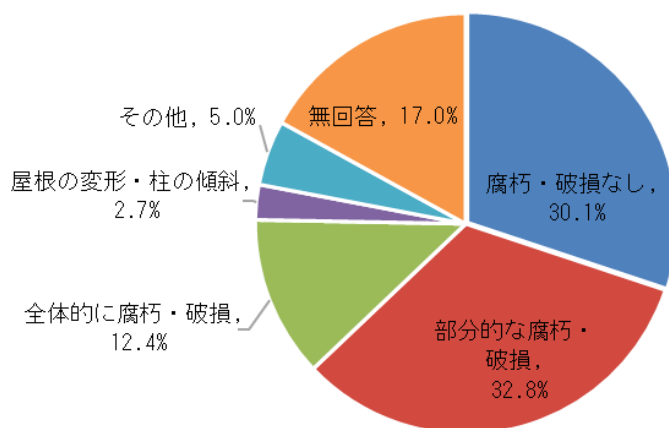


図 空家外部の老朽化状況

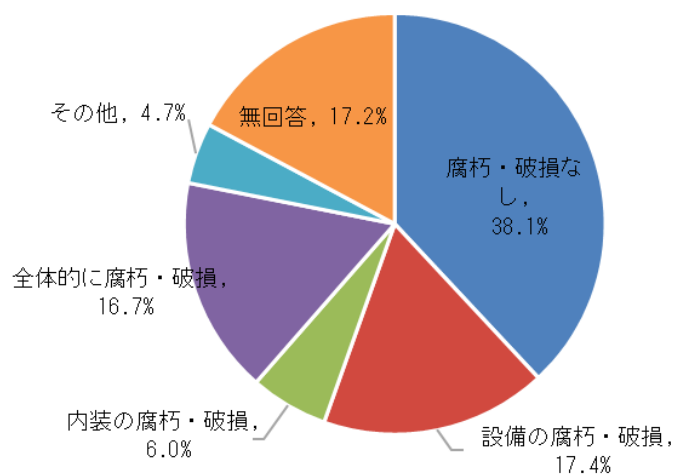


図 空家内部の老朽化状況

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」が高い割合となっています。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、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。

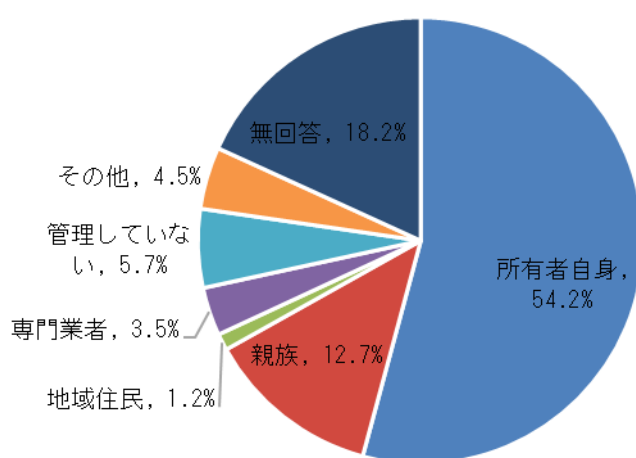


図 空家の管理主体

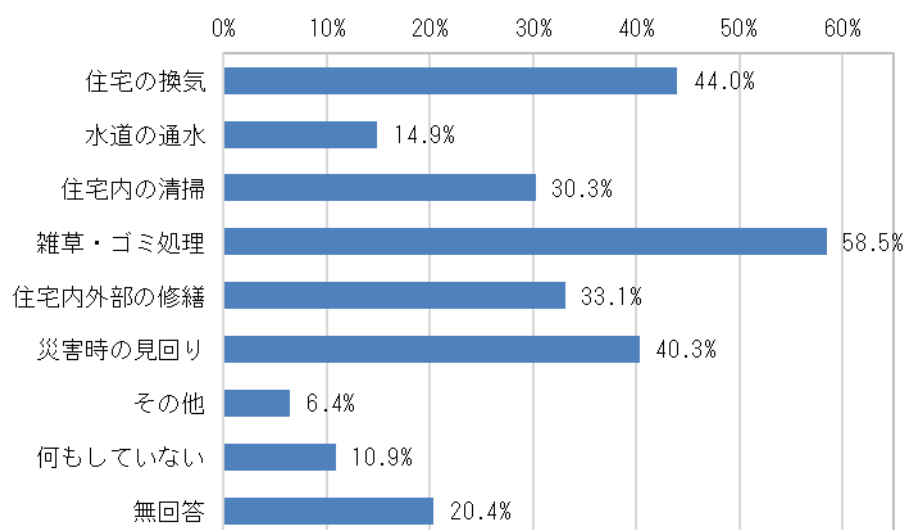


図 空家の管理内容（複数回答）

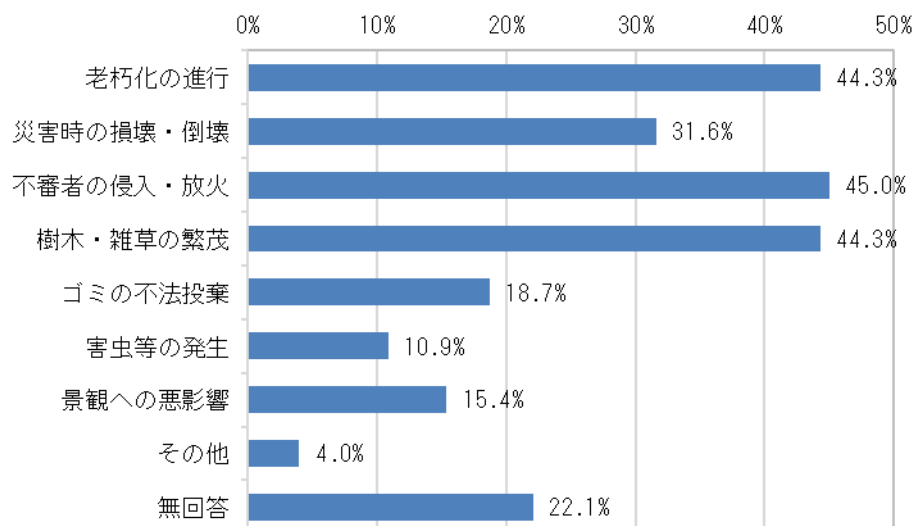


図 空家の管理上の懸念事項（複数回答）

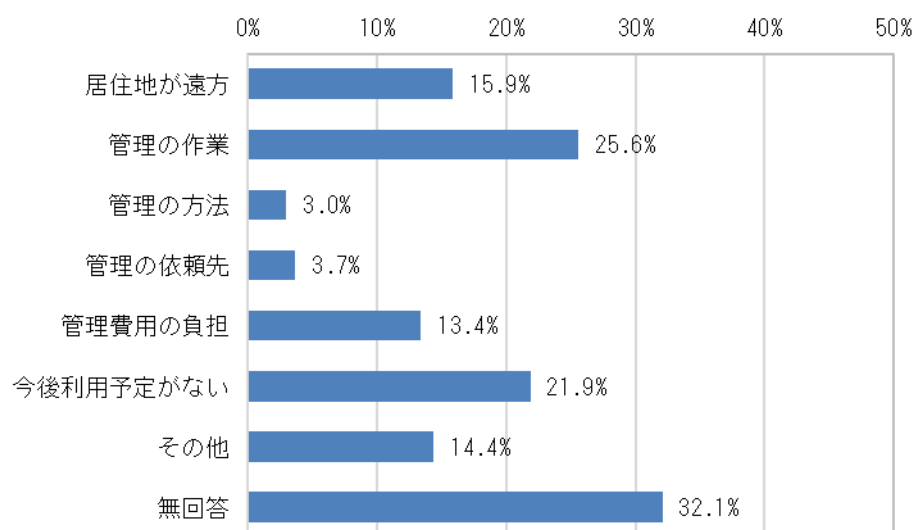


図 空家の管理上の問題（複数回答）

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り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。

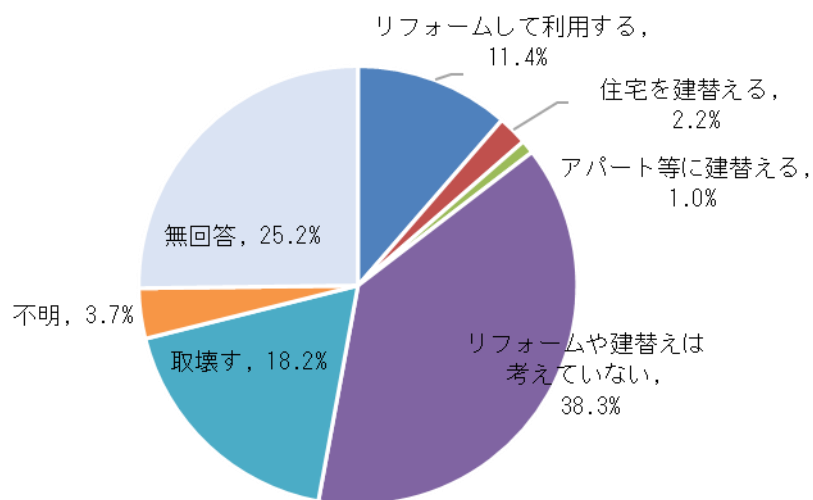


図 今後のリフォーム等の予定

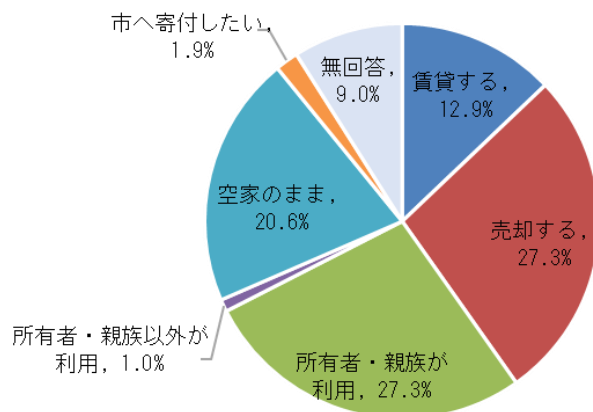


図 今後の利用意向

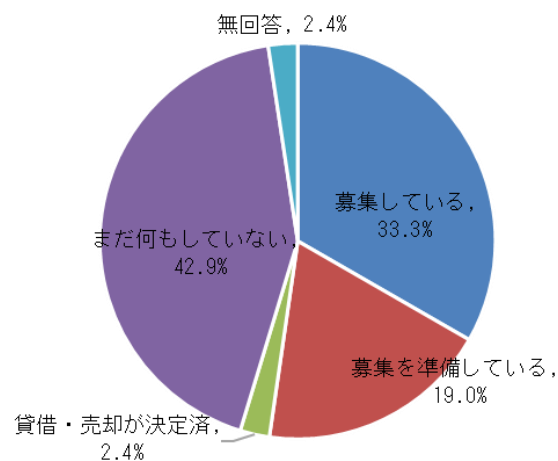


図 賃貸・売却に関する対応

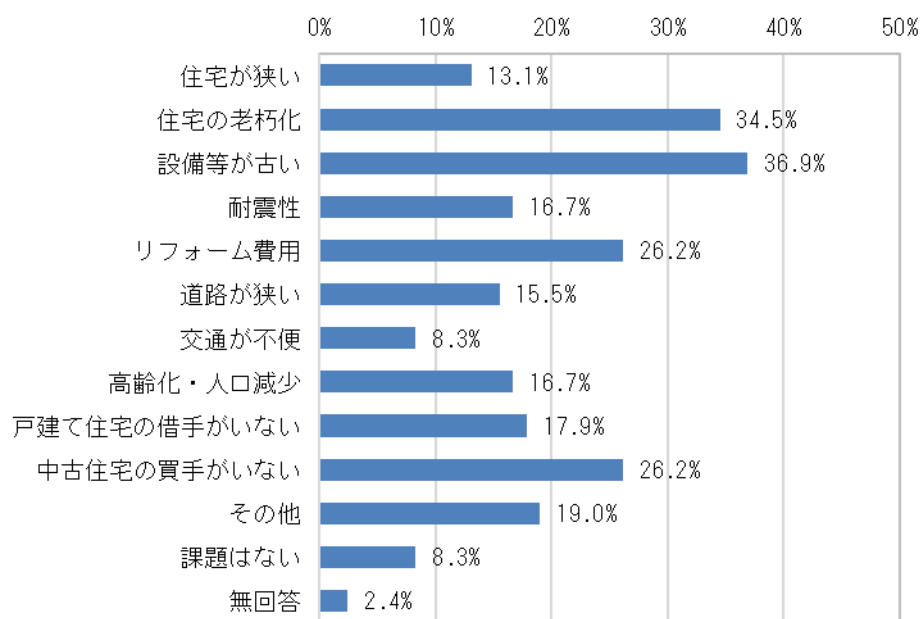


図 賃貸・売却に係る課題（複数回答）

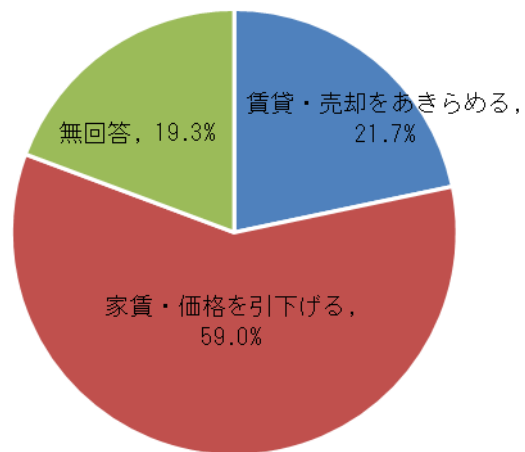


図 希望する家賃・価格で借主・買主が見つからない場合の対応

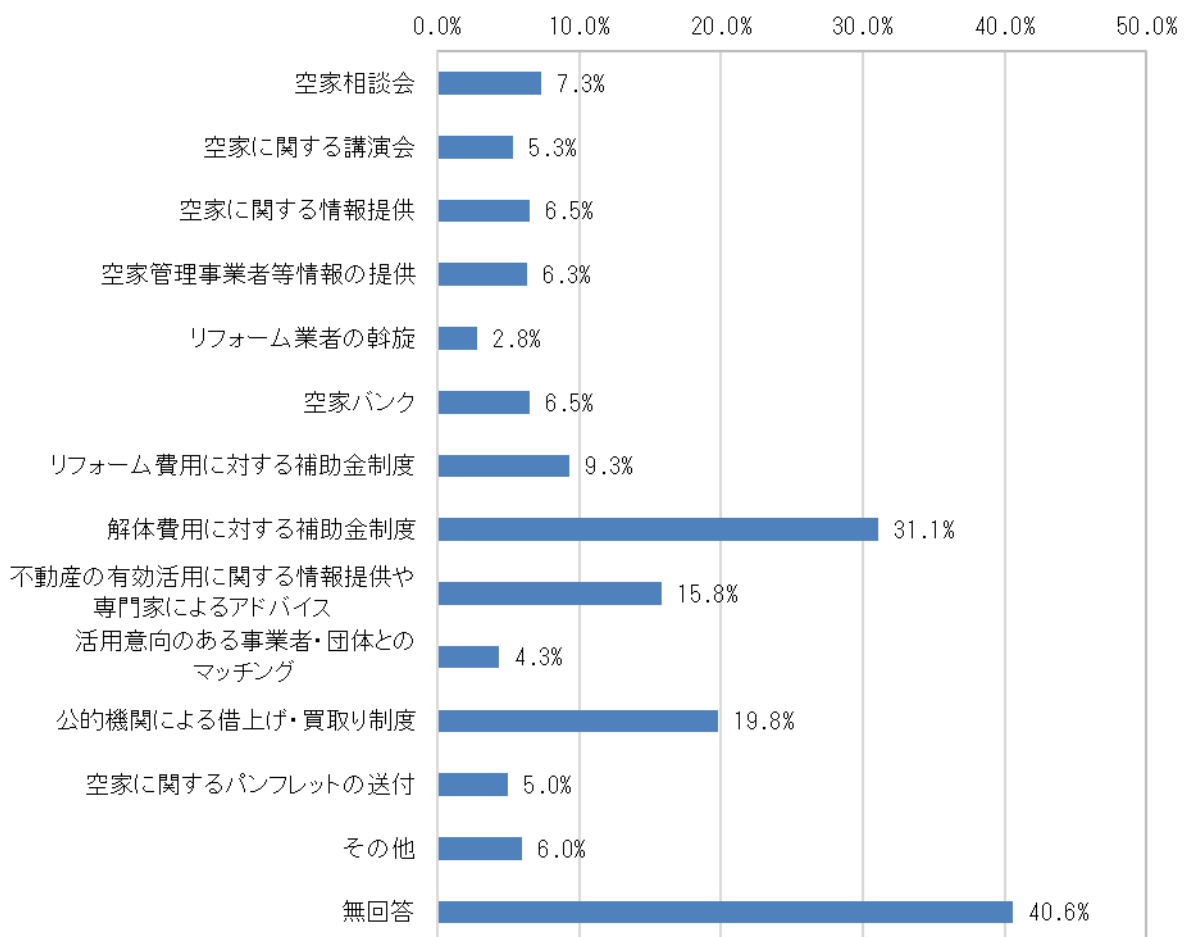


図 市に期待する空家に関する施策の取り組み（複数回答）

9 特定空家等の取り組み実績

代執行の事例

老朽危険空き家として、近隣住民から苦情と対処要望があり、助言書を所有者に送付したが改善は行われませんでした。その後も、特定空家等の放置状態が継続し、令和元年9月の台風15号の影響により建物が倒壊しました。そのまま放置しておく地域住民に危険を及ぼすおそれが高まったことから、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき、代執行を実施しました。

物件概要	所 在	木更津市牛袋
	構 造	軽量鉄骨造
	面 積	287.48平方メートル
措置の経緯	代執行令書	令和2年1月31日
	代執行宣言	令和2年3月2日
	終了宣言	令和2年3月26日

従前



令和元年度（台風15号により倒壊）



令和2年3月26日代執行後



木更津市空家等対策計画

発行日 令和5年3月

発 行 木更津市

〒292-8501 木更津市富士見 1 丁目 2 番 1 号

電話 0438-23-7111（代表）

<http://www.city.kisarazu.lg.jp>

編 集 木更津市都市整備部住宅課



