

(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等となる背景・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等の発生予防と適切な管理の促進	24
1 発生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 空家等の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

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、「木更津市空き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「木更津市空き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等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等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

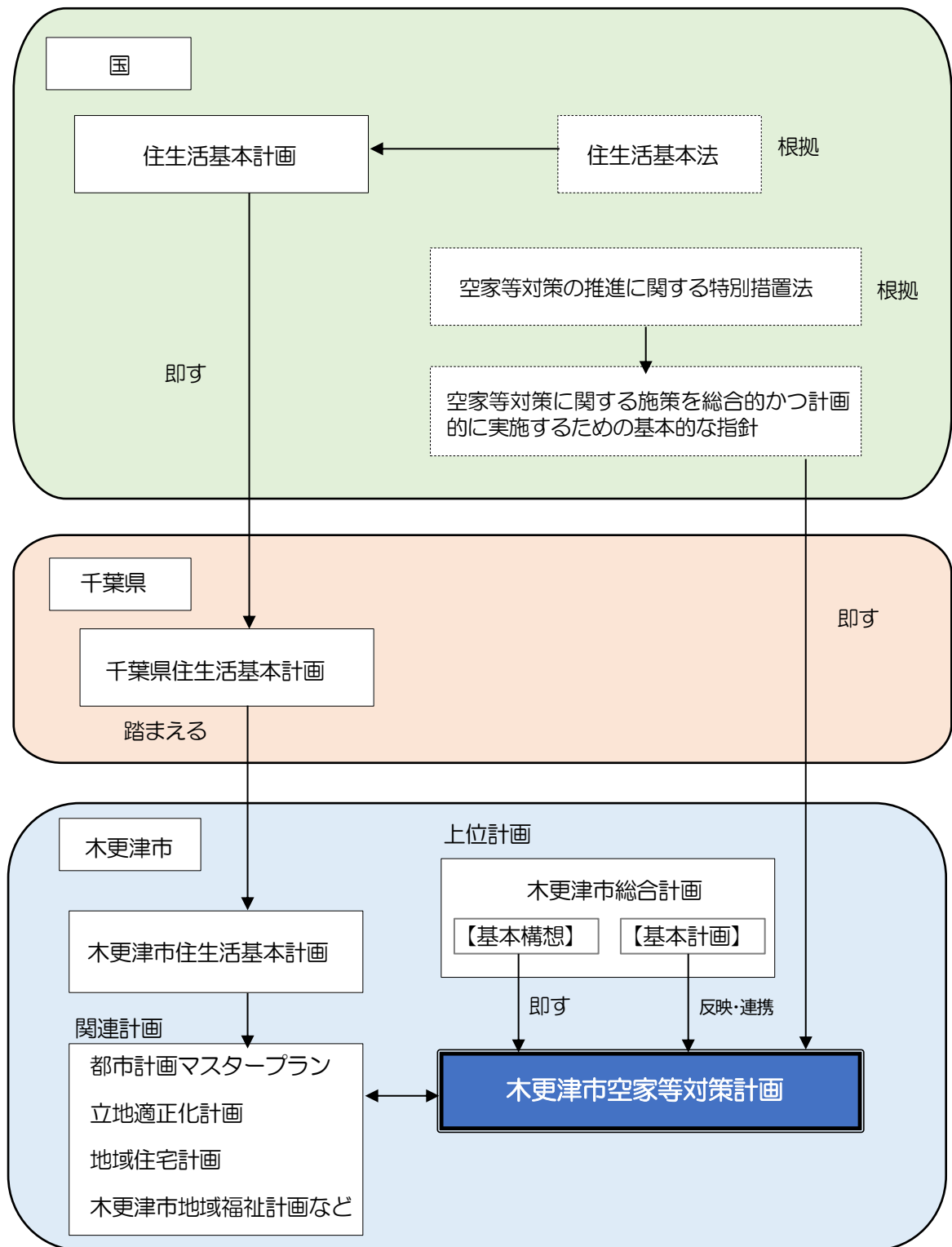
本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために作成するものであり、空家法第4条において市町村の責務として定めている「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるもの」を体系的に表すものです。

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、空家等に関するデータベースの整理、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。

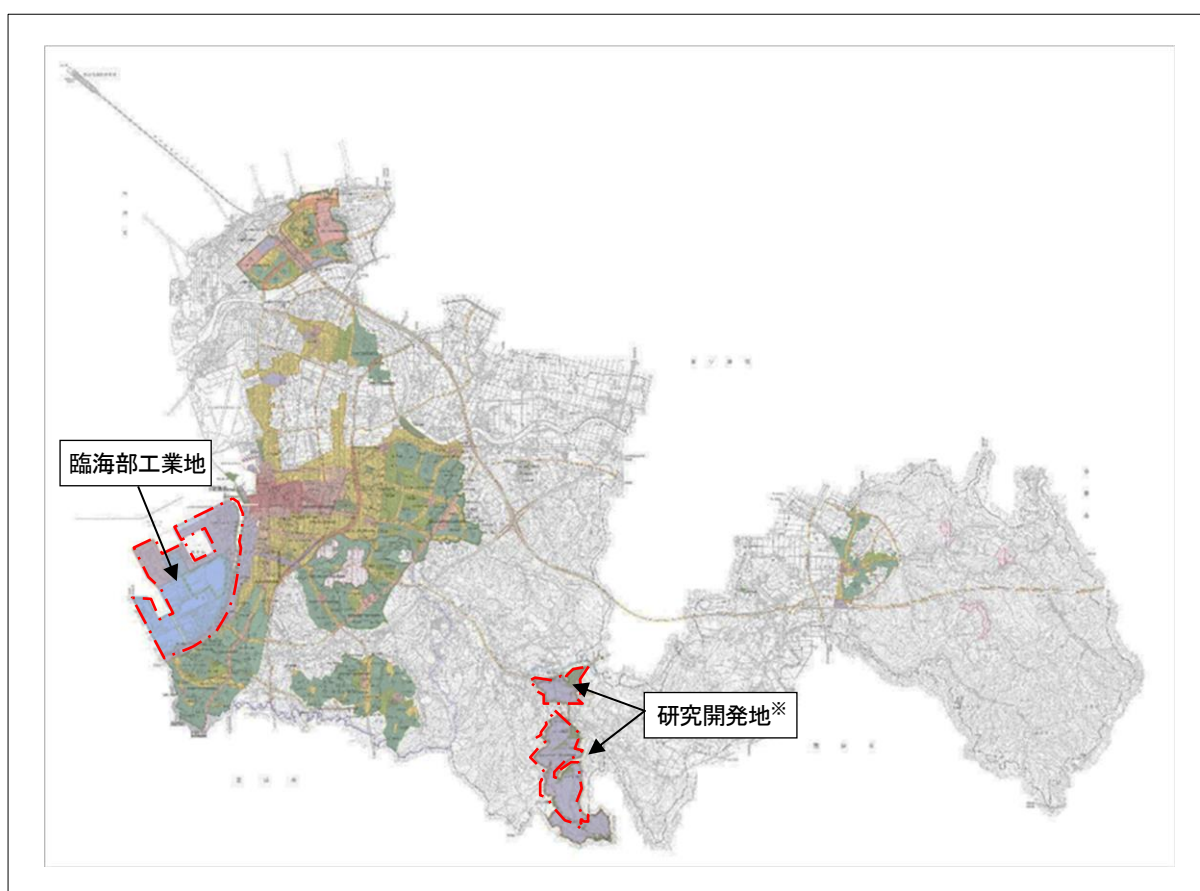


上位計画と空家等対策計画の関係



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 2017	H30 2018	R元 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027
木更津市空家等対策計画 (計画期間)	当初					第2次					
	制定					改定					改定
木更津市総合計画 (基本計画)	第1次	第2次				第3次					
地域住宅計画 (計画期間)	三期	四期									
木更津市都市計画マスタープラン (目標年次)											
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)											
木更津市地域福祉計画 (計画期間)	第3期					第4期					



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。

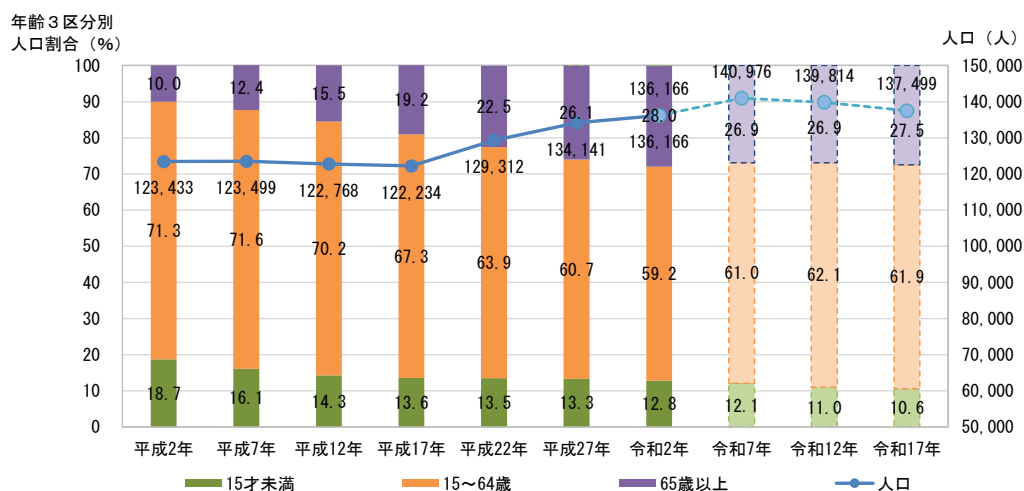


図 本市の人口・年齢3区分別人口割合の推移

(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。

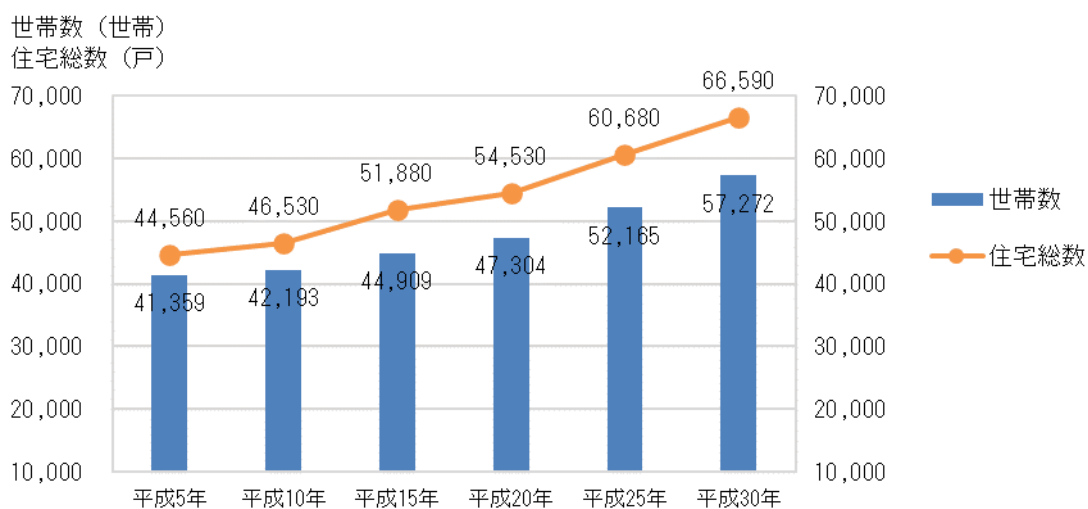


図 本市の世帯数の推移

(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。

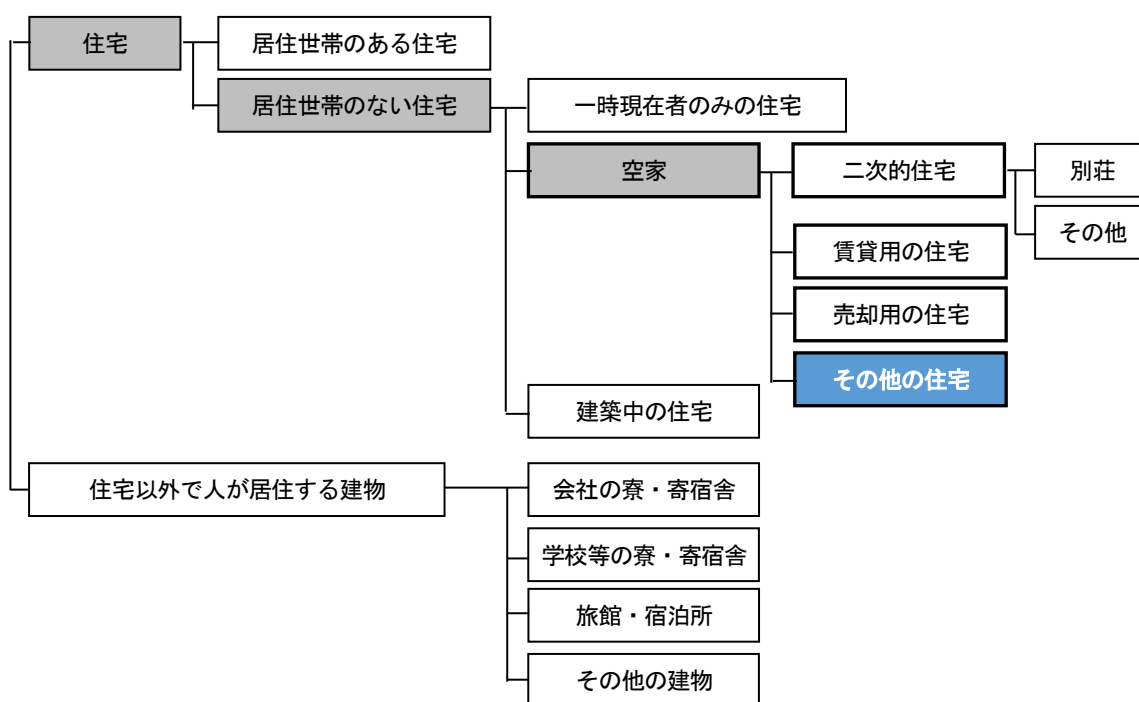


図 総務省「住宅・土地統計調査」による住宅の種類

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。

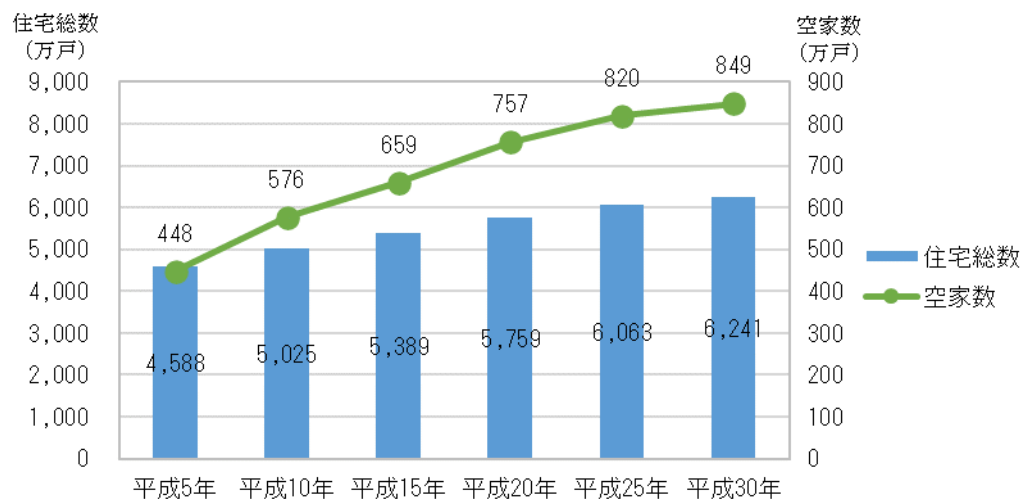


図 全国の住宅総数と空家数の推移 (総務省「住宅・土地統計調査」)

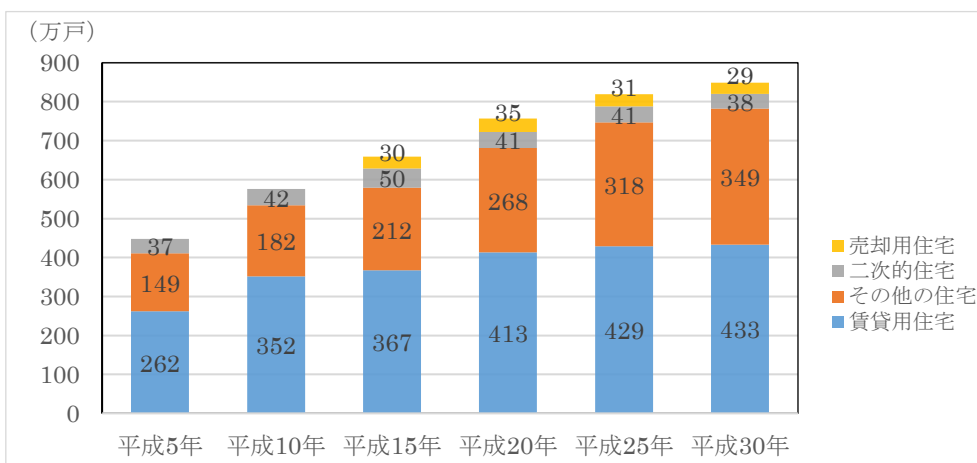


図 全国の空家の種類別の推移 (総務省「住宅・土地統計調査」)

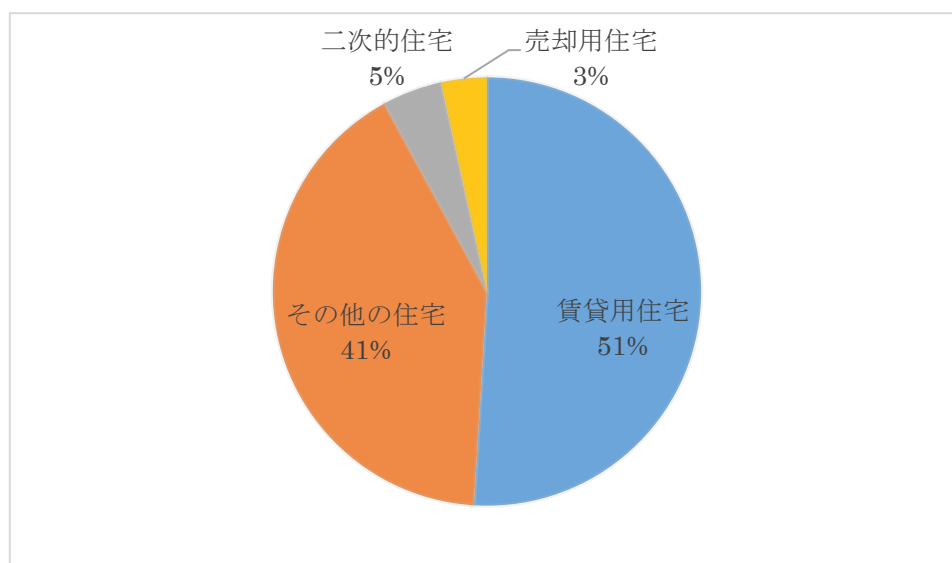


図 全国の空家の種類別の割合 (平成30年総務省「住宅・土地統計調査」)

(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%

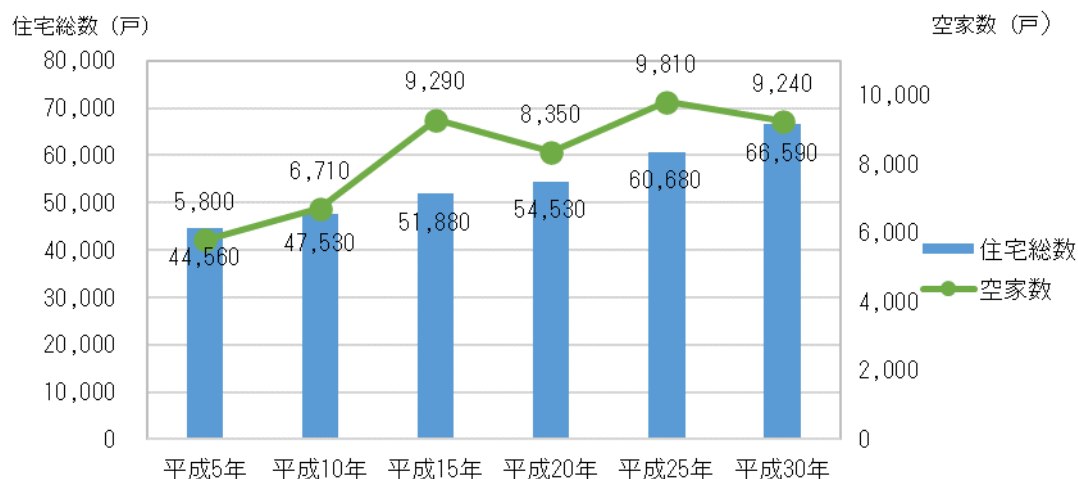


図 本市の住宅総数と空家数の推移 （総務省「住宅・土地統計調査」）

※ 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。

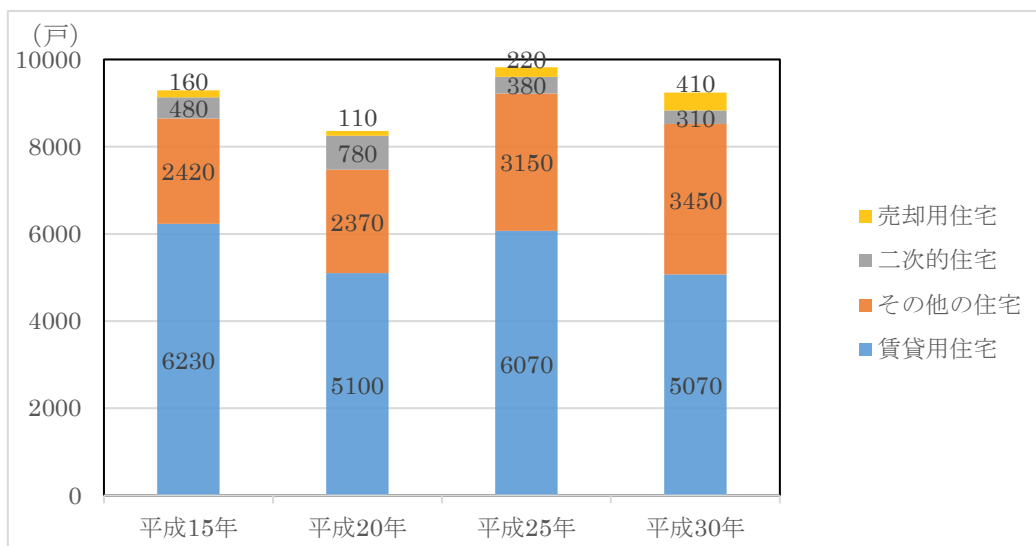


図 本市の空家の種類別の推移 (総務省「住宅・土地統計調査」)

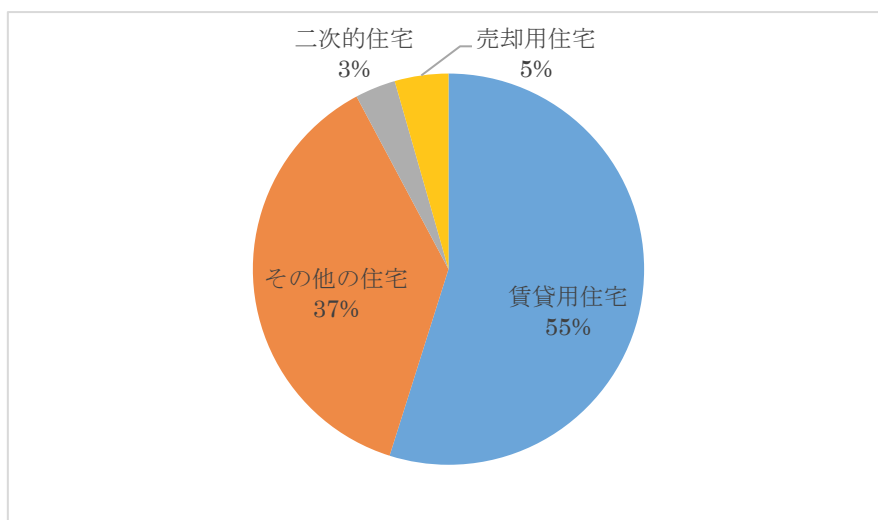


図 本市の空家の種類別の割合 (平成30年総務省「住宅・土地統計調査」)

(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。

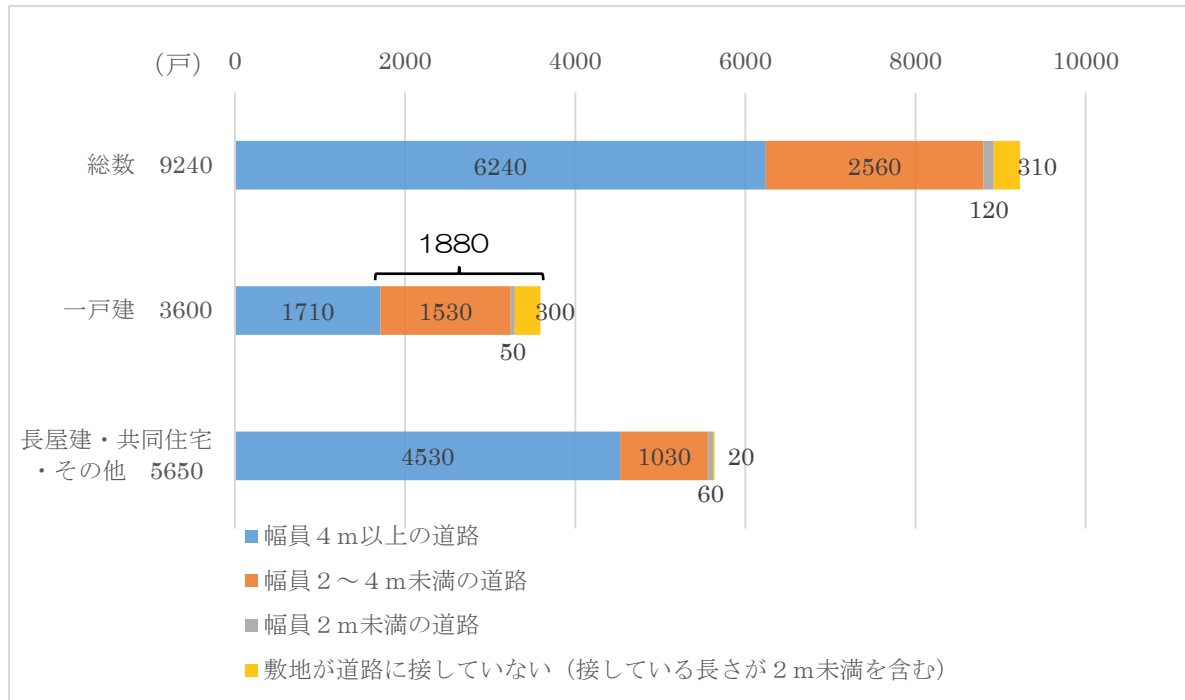


図 本市の空家の建て方別の敷地に接している道路幅員（平成30年総務省「住宅・土地統計調査」）

「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。

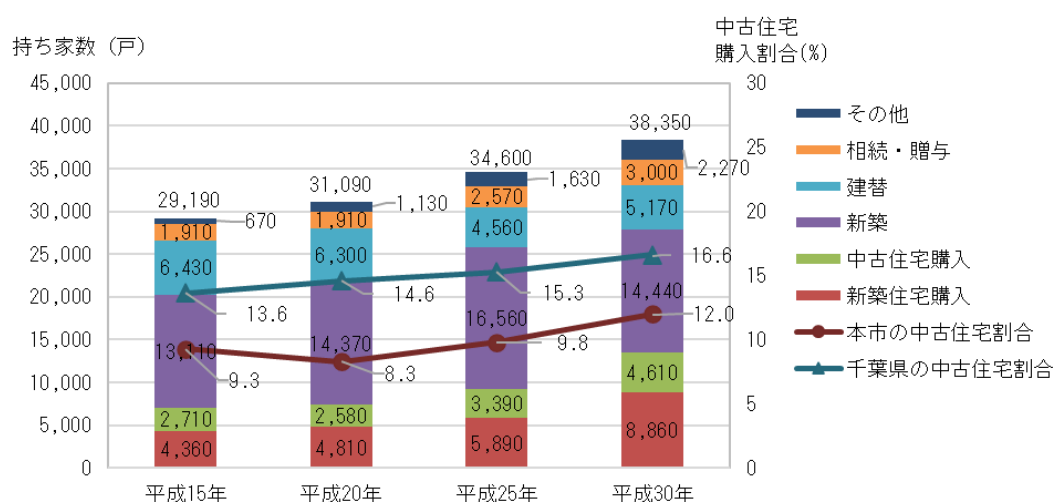


図 取得状況別の持ち家の推移 （総務省「住宅・土地統計調査」）

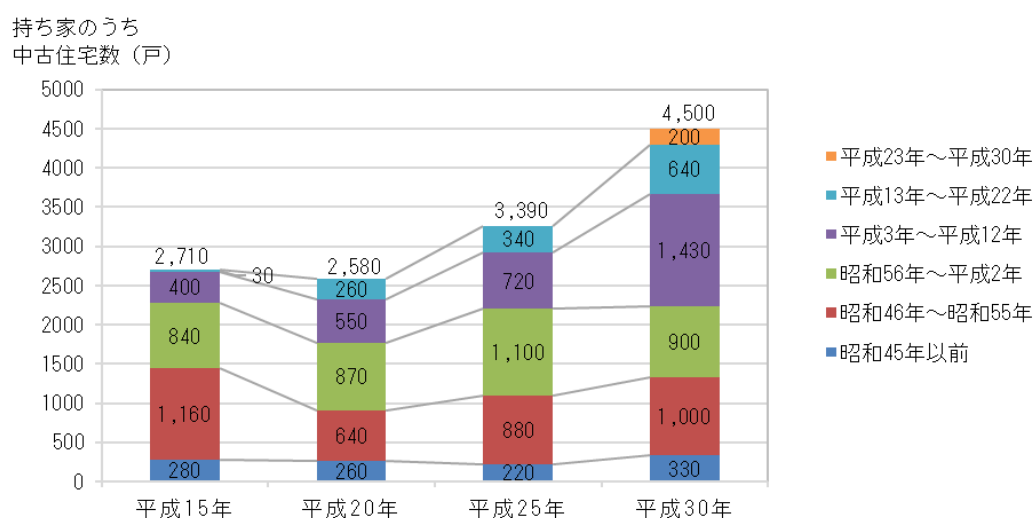


図 建築時期別の中古住宅の推移 （総務省「住宅・土地統計調査」）

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等の実態調査を行い、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等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
空家等実態調査戸数		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。

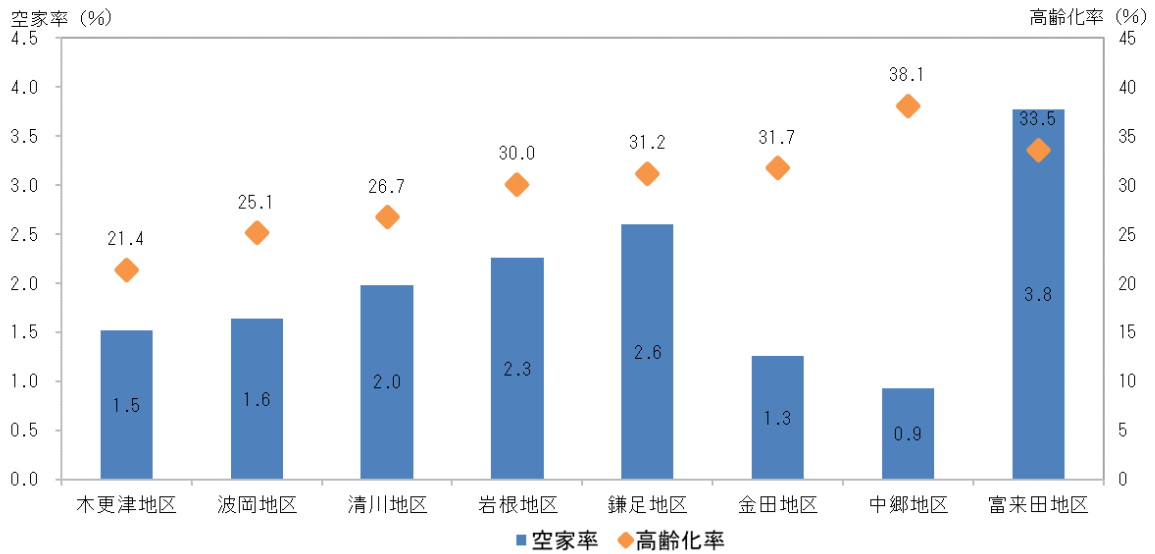


図 地区別空家率と高齢化率

(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)

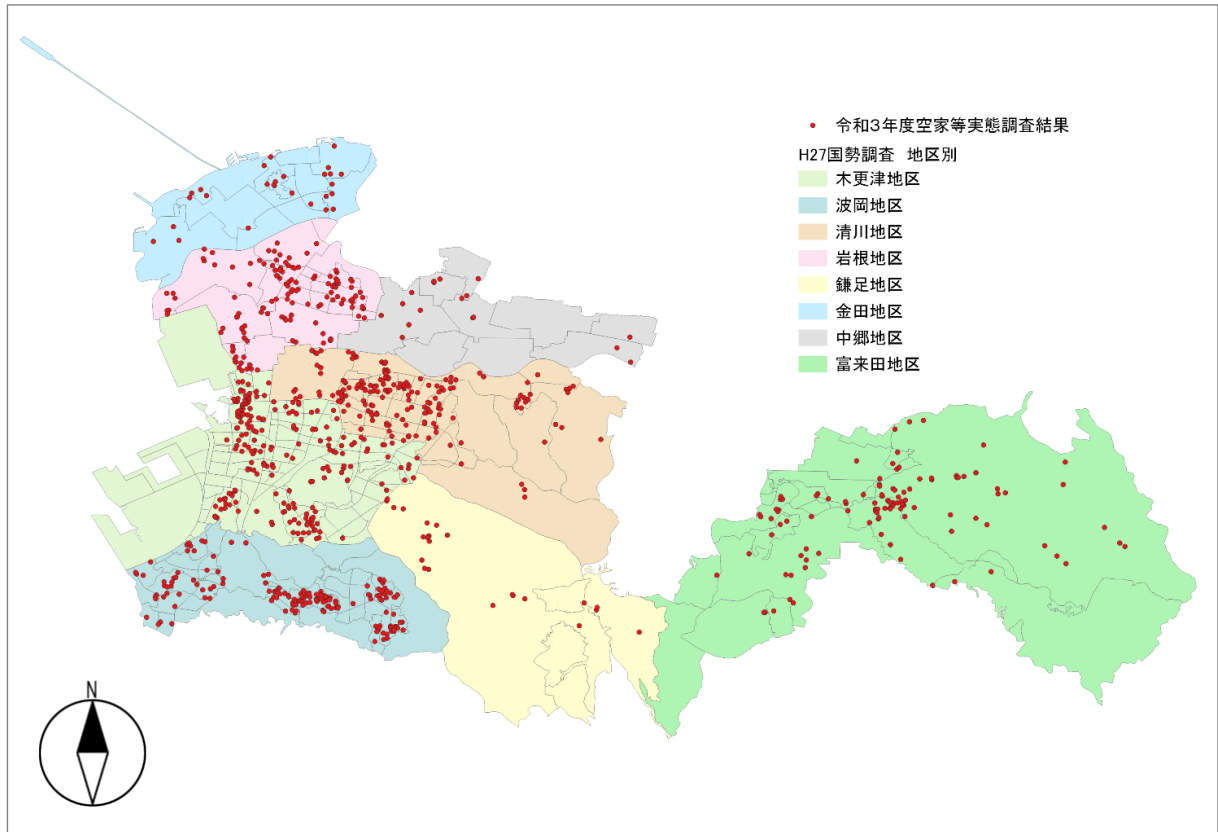


図 地区別空家等分布状況（令和3年度 空家等実態調査）

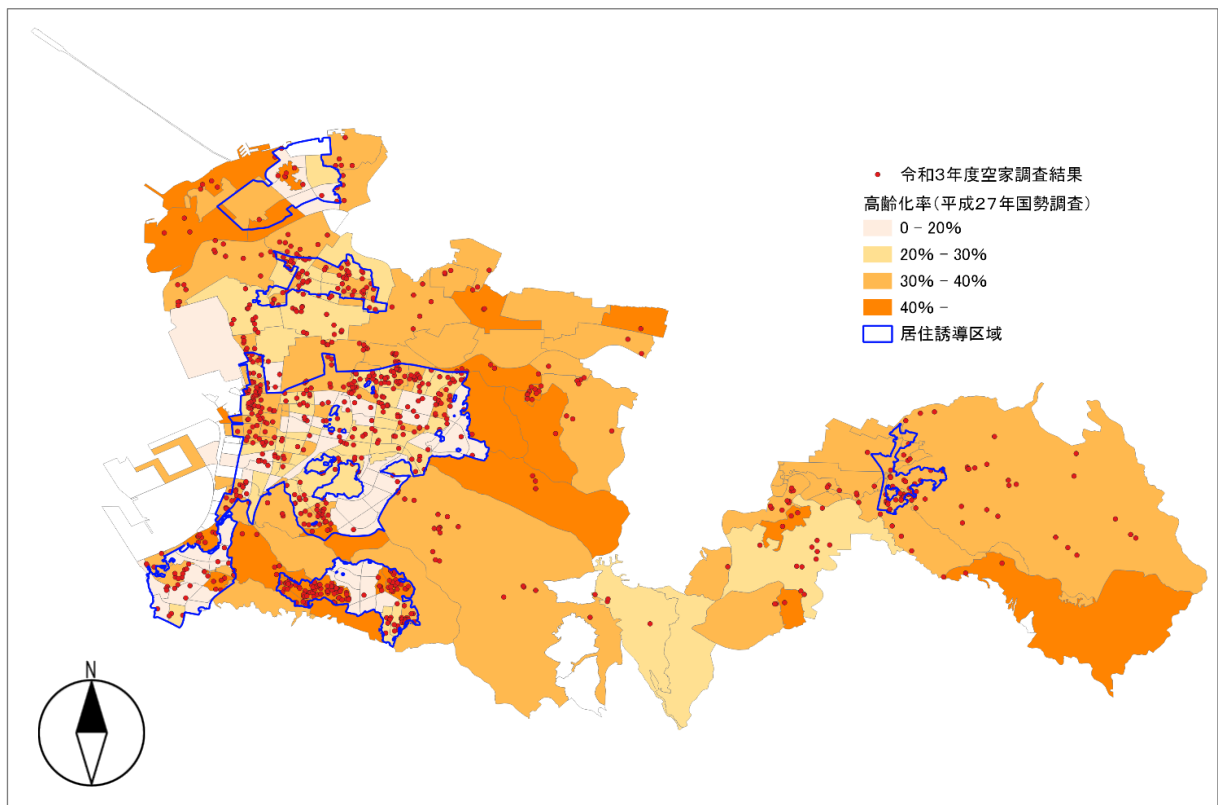


図 高齢化率（小地区）と空家等分布状況

5 適切な管理が行われていない空家等となる背景・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等となる背景・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等の予防

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等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空家等となる要因別の対策

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の皆様に情報提供、周知することを続けていくが必要です。

(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、既に空家等となっている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適切な管理が行われていない空家等の発生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、空家等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

空家等実態調査による「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」に該当する空家等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、空家等の件数は「木更津地区」が最も多いものの、「岩根地区」では空家等のうち、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等の割合が高く、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

空家等実態調査による「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等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空家等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年度調査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、今までの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、市民の皆様からの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」であった空家等が、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、市民の皆様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等の発生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予防と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、市民の皆様の空家等に対する意識の醸成を図るよう努めます。

○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等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、空家等となった物件について、空家等の利活用促進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、空家等対策を推進します。

また、市の空家等に係る関係各課との連携をはじめ、空家問題の解決のため関係団体等との連携・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の皆様にも周知するとともに、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等の発生予防と適切な管理の促進

1 発生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】

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

空家対策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。

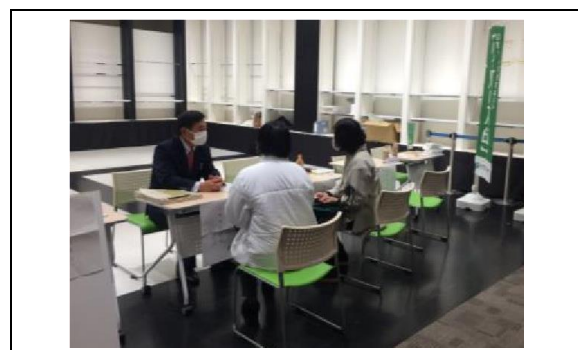
【空家の相談会等を行った事例】

千葉県宅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

自治会や民生委員等と連携し、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

(6) 空家除却に係る固定資産税の減免制度[※]の活用

資産税課と連携し、空家除却後の土地に対する固定資産税減免制度について周知を図ります。

空家除却に係る固定資産税の減免適用件数

課税年度	H30	R元	R2	R3	R4	合計
件数（減免1年目）	0	0	1	3	1	5
件数（減免2年目）	0	0	0	1	3	4

※地方税法第三百四十九条の三の二で規定されているとおり、住宅用地は「課税標準の特例」が適用されています。しかし住宅を除却すると前述の特例が適用されなくなり税額が上昇します。
空家除却に係る固定資産税の減免制度は、空家を除却した土地を空家バンクに登録した場合、上記「課税標準の特例」が適用された場合と同額になるよう、対象土地の固定資産税を空家除却日の属する年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度及びその翌年度減免する制度です。

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等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の確に対応します。

(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等の実態調査を実施しました。また、空家等の把握は市民の皆様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、空家等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

市民の皆様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

市民の皆様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ます。

また、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 空家等の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。

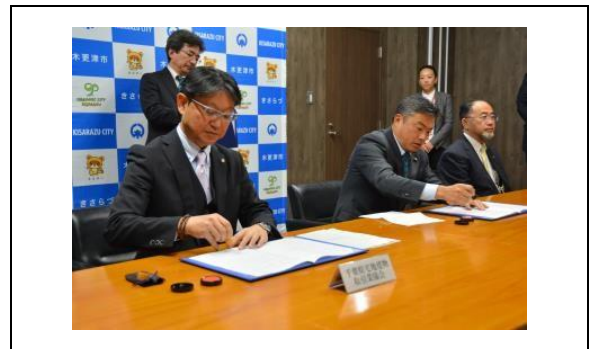
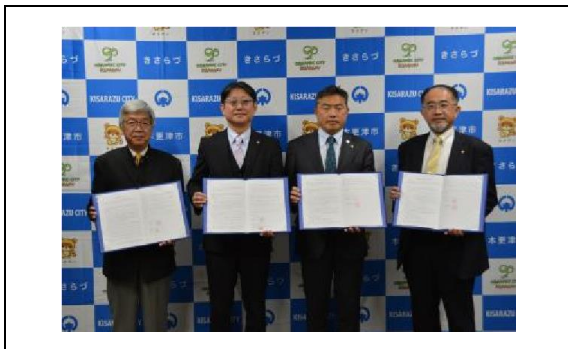
空家等実態調査の「活用可能性判断」で、「活用可能性あり」と判断された空家等については、「木更津市空家バンク」の情報等を周知し、登録等による利活用等を継続して行います。

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、活用促進を継続して行います。

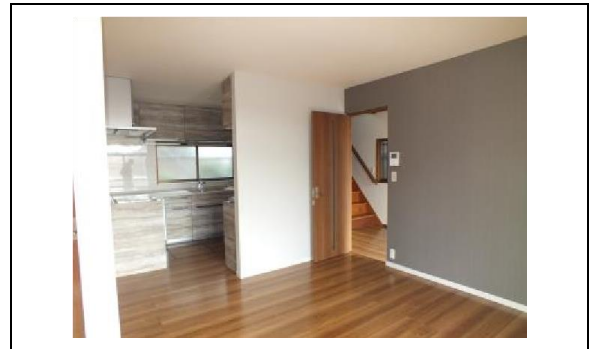
【空家バンク制度の整備】

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12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	R 2	R 3	R 4	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	R 2	R 3	R 4	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、市の政策と空家等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。

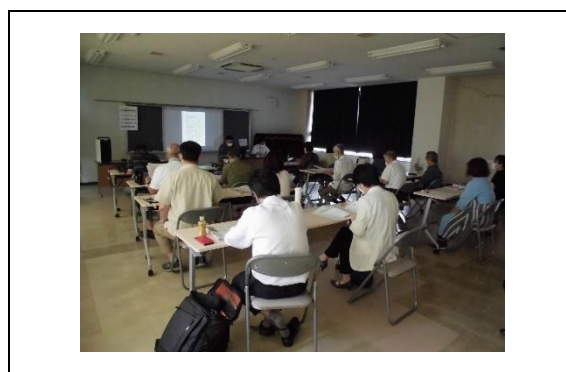
【空家等に関する情報提供を行った事例】

市民の皆様には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。

令和4年7月14日 出前講座（八幡台公民館）



令和4年9月3日 出前講座（清見台公民館）



(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	R 2	R 3	R 4	合 計
件数	4	1	5	3	0	未	13

特定空家等（自主解体の件数）

（ ）は予定

年度	H29	H30	R 元	R 2	R 3	R 4	合 計
件数	1	1	0	4	2	(1)	8

特定空家等（代執行の件数）

年度	H29	H30	R元※	R 2	R 3	R 4	合 計
件数	0	0	3	1	0	未	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。

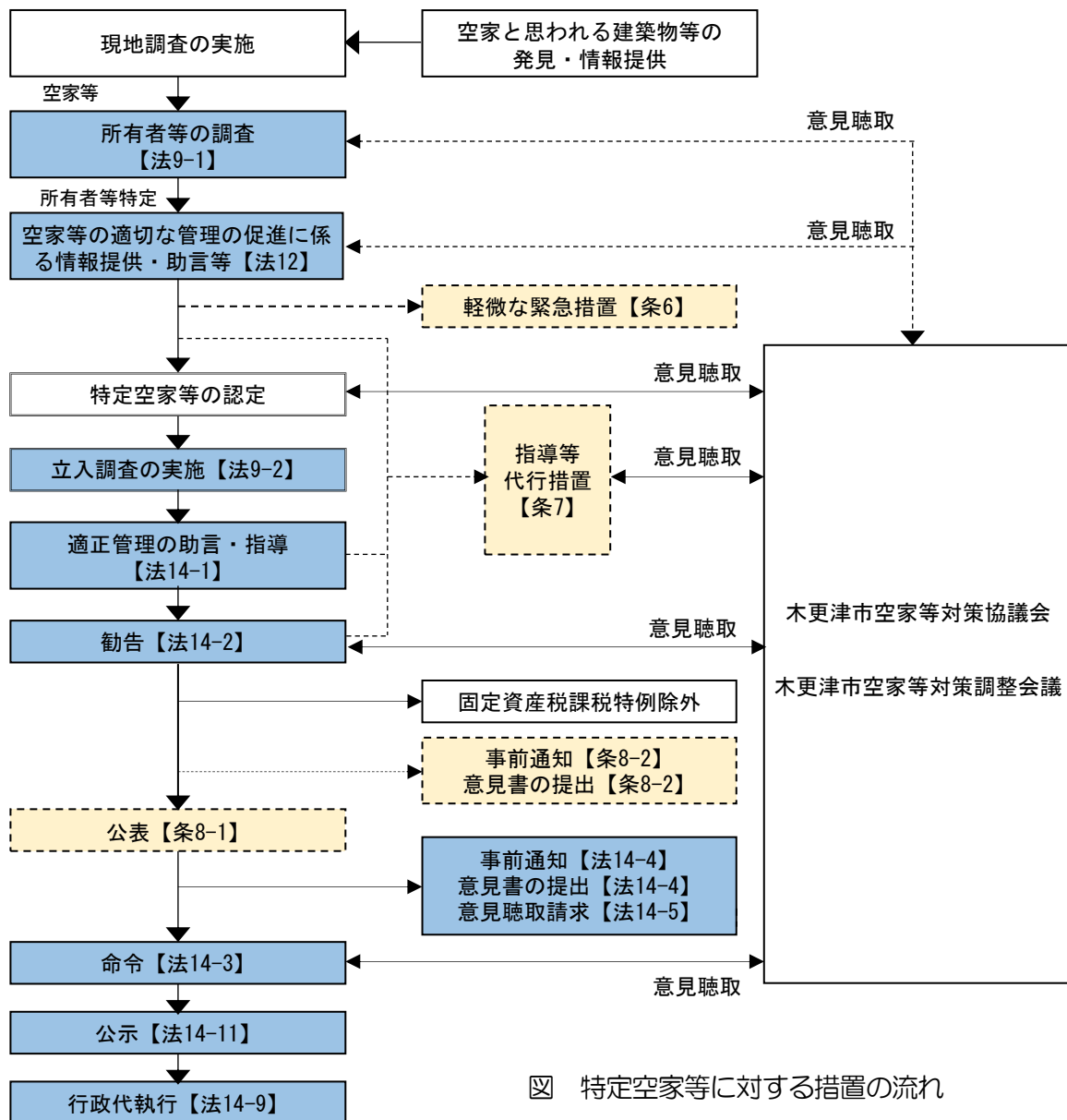


図 特定空家等に対する措置の流れ

※【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引き続き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	木更津市まちをきれいにする条例	空地の雑草に関する苦情等に対応
5	生活衛生課	感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律	ねずみや害虫等に関する苦情等に対応
6	環境政策課	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	アライグマ、ハクビシンに関する苦情等の対応
7	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
8	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、蚊が発生する水たまりがある場合等に、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に、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

市民の皆様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

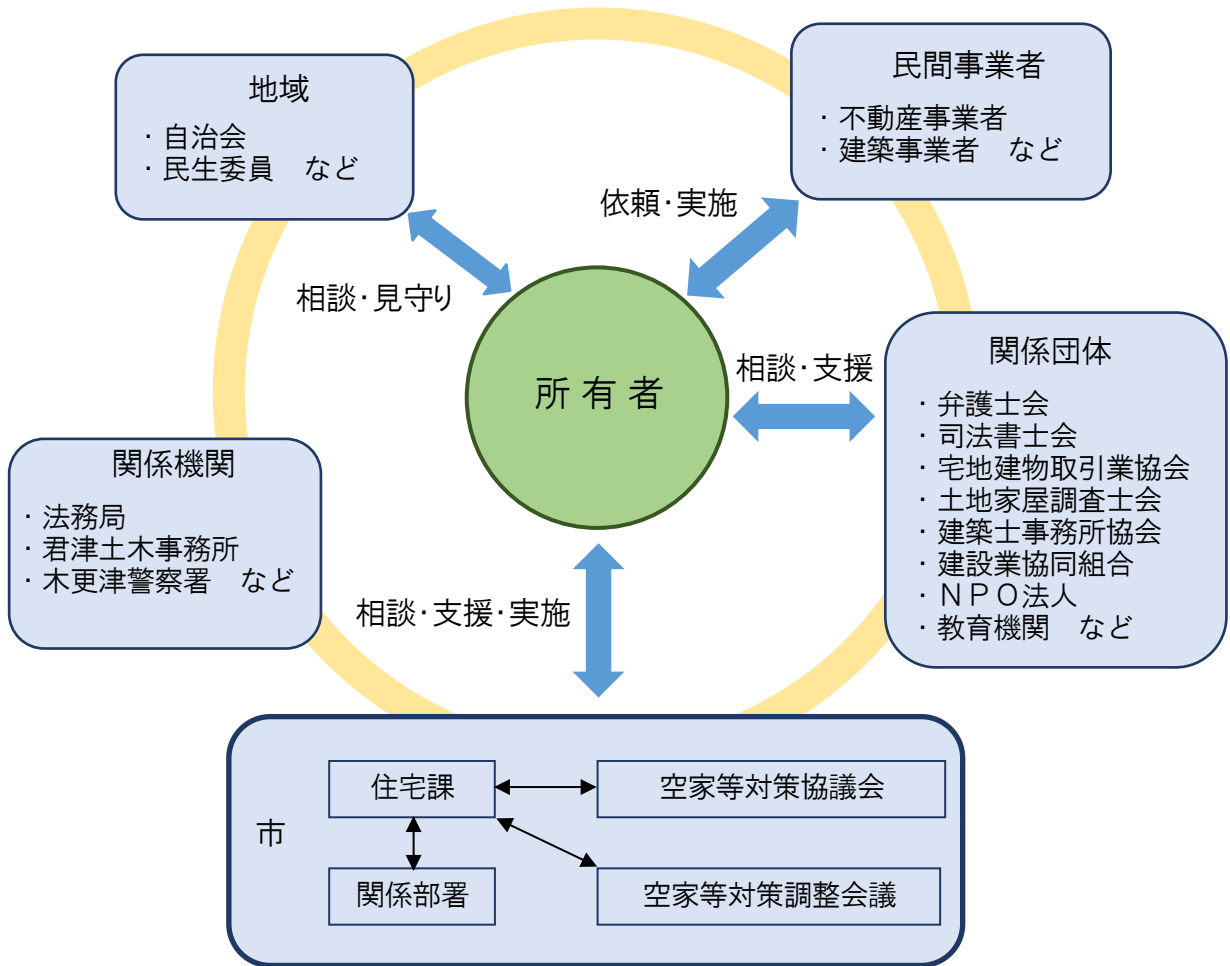
※ 国道：千葉国道事務所、県道：君津土木事務所

(2) 関係団体との連携による相談体制

市民の皆様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、本計画を進めていくにあたり、空家等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いきます。

空き家対策総合支援事業

※赤囲み部分は令和4年度当初予算における制度拡充事項

令和4年度当初予算：45億円

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。(～令和7年度)

事業内容	補助対象	補助率																								
空家等対策計画に基づき実施する以下の事業 <空き家対策基本事業> ○ 空き家の除却【補助率：2/5】 ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能なものを含む) ② 不良住宅の除却 ③ 各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急の又は予防的な除却 拡充 ④ 上記以外の空き家、空き建物の除却であって、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場合 ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のにかかりし費用も補助 拡充 ○ 空き家を除却した後の土地の整備【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】 拡充 (地域活性化要件が適用されない特定空家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合) ○ 空き家の活用【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】 ○ 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家の実態把握【補助率：1/2】 ○ 空き家の所有者の特定【補助率：1/2】 <空き家対策附帯事業> 【補助率：1/2】 ○ 空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業等 (行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用、代執行後の債権回収機関への委託費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金で回収不能なもの) <空き家対策関連事業> 【補助率：各事業による】 ○ 基本事業とあわせて実施する以下の事業 ・住宅・建築物耐震改修事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・街なみ環境整備事業 ・狭い道路整備等促進事業 ・小規模住宅地区改良事業 ・地域優良賃貸住宅整備事業 ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業 拡充 (空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)	補助対象 以下の①、②を満たす地方公共団体 ① 空家等対策計画を策定(実態把握を除く) ② 空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など	補助率 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">所有者が実施</th> <th colspan="2">地方公共団体が実施</th> </tr> <tr> <th></th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>所有者</th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却</td> <td>2/5</td> <td>2/5</td> <td>1/5</td> <td>2/5</td> <td>3/5</td> </tr> <tr> <td>活用</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> </tr> </tbody> </table>		所有者が実施			地方公共団体が実施			国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体	除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5	活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2
	所有者が実施			地方公共団体が実施																						
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体																					
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5																					
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2																					



空き家再生等推進事業

※赤囲み部分は令和4年度当初予算における制度拡充事項

令和4年度当初予算：社会資本整備総合交付金等の内訳

居住環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等に取り組む地方公共団体に対して支援を行う。

事業内容	補助対象	補助率																								
・ 空き家の除却【補助率：2/5】 ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のにかかりし費用も補助 拡充 ・ 空き家の活用【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】 ・ 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家の実態把握【補助率：1/2】 ・ 空き家の所有者の特定【補助率：1/2】 ・ 空き家を除却した後の土地の整備【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】 拡充 (地域活性化要件が適用されない不良住宅を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)	補助対象 空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において行う事業 (上記要件は空き家の実態把握の場合を除く)	補助率 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">所有者が実施</th> <th colspan="2">地方公共団体が実施</th> </tr> <tr> <th></th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>所有者</th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却</td> <td>2/5</td> <td>2/5</td> <td>1/5</td> <td>2/5</td> <td>3/5</td> </tr> <tr> <td>活用</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> </tr> </tbody> </table>		所有者が実施			地方公共団体が実施			国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体	除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5	活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2
	所有者が実施			地方公共団体が実施																						
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体																					
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5																					
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2																					



【空き家再生推進事業を活用した事例】

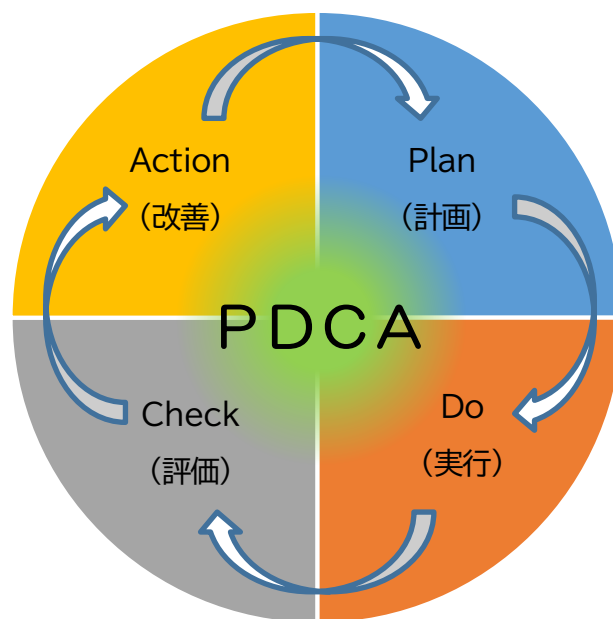
年 度	内 容	空家等調査件数	空家等推定件数
H28	空家等実態調査	2,897 件	1,193 件
R 3	空家等実態調査	1,987 件	863 件

(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、空家等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。

図 PDCAサイクルのイメージ



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



