

第2次君津市空家等対策計画 (素案)

君 津 市

目次

第1章 計画の趣旨	
1. 計画策定の背景・趣旨	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象とする空家等の種類	3
4. 計画の区域	3
5. 計画期間	3
6. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係	4
(1) 「SDGs」の概要	4
(2) 空家等対策との関係	4
第2章 空家等の現状と課題	
1. 君津市の空家等の現状	6
(1) 統計に見る空家の実態（住宅・土地統計調査）	6
(2) 現地調査に見る空家等の実態（令和4（2022）年度調査結果）	7
(3) 今後の空家等に関する負の要因	11
(4) 建物の所有者等へのアンケート調査	14
2. 空家等に関する課題	23
(1) 統計分析からの問題点と課題	23
(2) 空家等の現地調査からの問題点と課題	23
(3) 建物の所有者等へのアンケート調査結果からの問題点と課題	24
3. 空家等対策の現状・課題	25
(1) 市民への情報提供	25
(2) 空家等の調査とデータベースの構築	25
(3) 空家等の適切な維持管理に関する取組	26
(4) 空家等に対する措置	26
(5) 空家等の利活用に関する取組	26
(6) 空家等に関する相談体制	27
(7) 空家等対策の実施体制	27
4. 参考とすべき国の審議会における課題と取組の方向性	28
(1) 空家対策に係る基本問題意識と方向性	28
(2) 発生抑制・活用促進	29
(3) 適切な管理や除却の促進	30
(4) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進	31
5. 空家等に関する課題のまとめ	32
(1) 空家等の発生抑制に関する課題	32
(2) 空家等の利活用と維持管理に関する課題	32
(3) 管理不全な空家等に関する課題	32
(4) 空家等対策の推進体制に関する課題	32
第3章 空家等対策の基本的な方針及び施策	
1. 基本方針	34
2. 各主体の責務と役割	35
3. 施策体系	36

4. 施策.....	36
基本方針1 空家等の発生抑制の推進.....	37
(1) 所有者等による問題意識の醸成.....	37
(2) 空家等の調査とデータベースの構築.....	37
基本方針2 空家等の利活用の促進と不動産市場への流通促進.....	38
(1) 所有者等への意識啓発・働きかけ.....	38
(2) 不動産市場での流通の促進.....	38
(3) まちづくり計画等と連動した利活用の推進.....	39
基本方針3 空家等の適切な管理の促進と特定空家等の解消.....	39
(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	39
(2) 管理不全空家等に対する措置.....	39
(3) 特定空家等に対する措置.....	40
(4) その他空家等への対応.....	40
第4章 空家等対策の体制整備	
1. 空家等に関する相談体制.....	42
2. 空家等対策の実施体制.....	42
(1) 君津市空家等審議会.....	42
(2) 君津市空家等対策庁内検討委員会.....	42
(3) 関係機関・地域との連携.....	42
(4) 民間企業等との連携による新たな空家等対策の展開.....	42
第5章 計画の進行管理と見直し	
1. 計画の進行管理の考え方.....	44
2. 目標値の設定.....	44
資 料	
資料1 現行制度の整理.....	46
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について.....	46
(2) 空家等所有者に対する税制措置.....	47
(3) 所有者不明土地等の解消に向けた民事基本法制の見直しについて.....	47
(4) その他の制度.....	48
資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	49
資料3 君津市空家等の適切な管理に関する条例.....	49
資料4 君津市空家等の適切な管理に関する規則.....	49

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景・趣旨	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象とする空家等の種類	3
4. 計画の区域	3
5. 計画期間	3
6. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係	4

1. 計画策定の背景・趣旨

全国で適切に管理されていない空家等が増加し、公衆衛生や治安の悪化及び景観の阻害等の問題が生じており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした中で、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、空家等の活用を推進することを目的に「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。）」が制定され、平成27（2015）年5月に施行されました。

本市でも、これまで空家等に関する苦情・相談が寄せられ、問題の解消に取り組んできましたが、今後、更なる増加が予想される空家等に対し、より一層効果的な対策を推進するため、「君津市空家等の適切な管理に関する条例（平成30年君津市条例第36号）（以下「空家条例」という。）」を制定するとともに、君津市空家等対策計画（以下「当初計画」という。）を平成31（2019）年3月に策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

この度、当初計画の計画期間が令和5年度をもって終了することに伴い、これまでの取組を整理し、課題を明らかにするとともに、空家等対策を取り巻く情勢変化を踏まえ、総合的かつ計画的な空家等対策をより一層推進するため、第2次君津市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

2. 計画の位置づけ

「空家法」、「空家条例」及び「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」に基づき、上位計画である「君津市総合計画」、関連計画である「君津市都市計画マスタープラン」、「君津市立地適正化計画」等と連携・整合した計画とします。

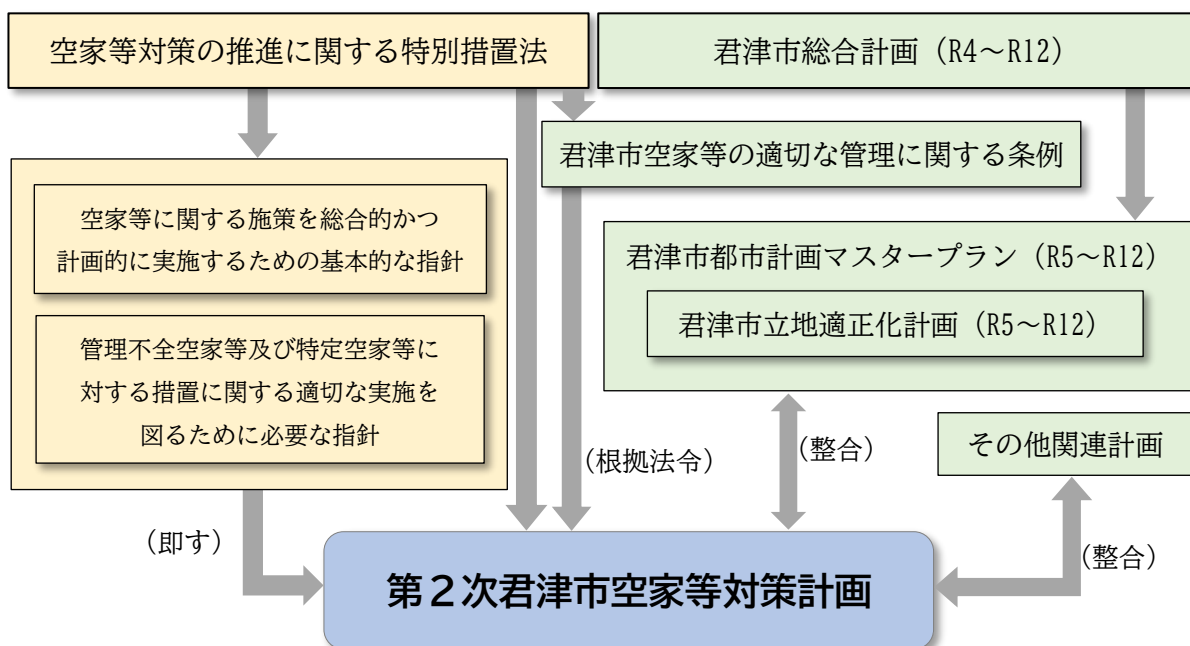


図 計画の位置づけ

3. 対象とする空家等の種類

本計画は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。ただし、空家等になる前の段階（空家等の発生抑制）の対策については、全ての住宅を対象とします。なお、空家等のうち、周辺に悪影響を及ぼす空家等を「特定空家等」として空家法で措置が規定されています。

○空家等【空家法第2条第1項】

・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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。

○特定空家等【空家法第2条第2項】

・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。

4. 計画の区域

空家等が君津市全域に広く分布していること、また、空家等の発生抑制も重要な対策の一つであることから、当初計画と同様に、君津市全域を計画の区域とします。

今後、重点的に空家等の利活用を行っていく必要がある地区が定まった場合には、空家法第2条第1項に規定する「空家等活用促進区域」（46ページ参照）の指定を検討します。

5. 計画期間

計画期間は、上位計画である「君津市総合計画」、「君津市都市計画マスタープラン」、「君津市立地適正化計画」に合わせ令和12（2030）年度までの7年間とし、計画期間内であっても必要に応じて見直しを行います。

計画期間 令和6（2024）年度～令和12（2030）年度の7年間

年度	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	令和12 (2030)
君津市総合計画	→								
君津市都市計画マスタープラン	→								
君津市立地適正化計画	→								
第2次君津市空家等対策計画	→								

図 計画期間

6. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

(1) 「SDGs」の概要

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、平成27（2015）年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ（予定表）」に記載された、令和12（2030）年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のことで、

(2) 空家等対策との関係

本計画では、「SDGs」を構成する17の目標のうち、特に関連の深い2つの目標達成に向け、空家等対策を推進します。



	目標11：住み続けられるまちづくりを
	目標17：パートナーシップで目標を達成しよう

図 「SDGs」と本計画との関係

第2章 空家等の現状と課題

1. 君津市の空家等の現状	6
2. 空家等に関する課題	23
3. 空家等対策の現状・課題	25
4. 参考とすべき国の審議会における課題と取組の方向性	28
5. 空家等に関する課題のまとめ	32

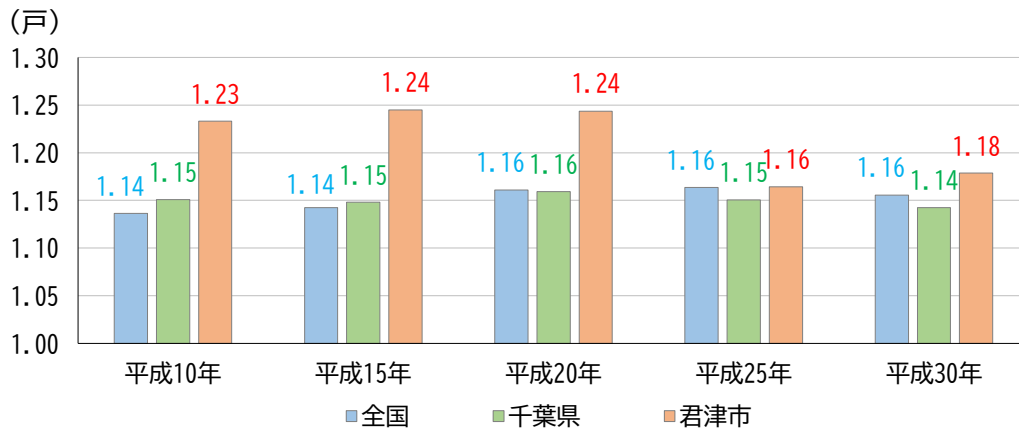
1. 君津市の空家等の現状

(1) 統計に見る空家の実態（住宅・土地統計調査※1）

【1世帯当たりの住宅数】

- ・ 1世帯当たりの住宅数について、国や千葉県、本市ともに住宅ストック数が世帯数を上回って推移しており、量的には充足している状況となっています。その中で、本市は国や千葉県に比べ高い傾向にあります。

※1 住宅・土地統計調査：国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査したもの。



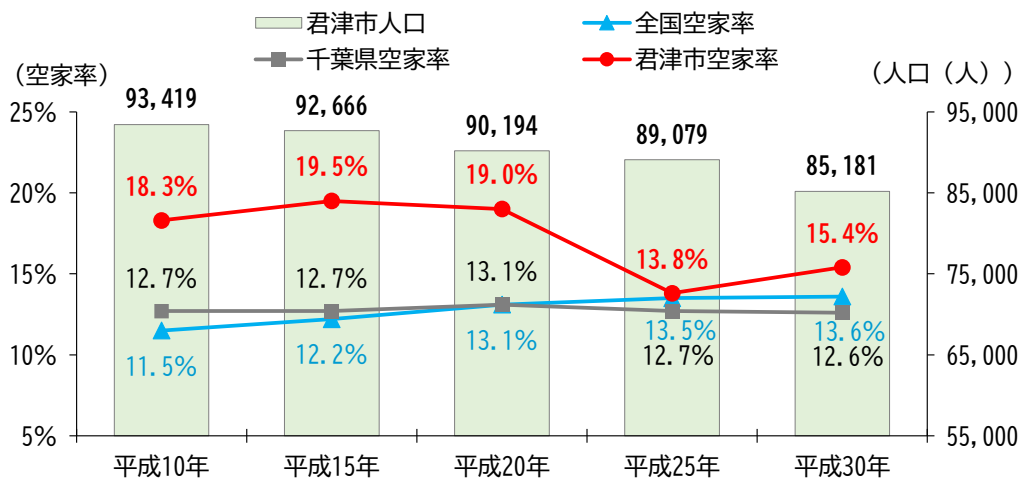
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 1世帯当たりの住宅数の推移

【空家率】

- ・ 本市の空家率※2は、国や千葉県に比べ高い傾向にあります。
- ・ 国や千葉県は近年横ばいで推移していますが、本市では平成25（2013）年に一時低下したものの、その後増加しています。

※2 住宅総数に占める空家の割合



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）
住民基本台帳

図 空家率及び人口の推移

(2) 現地調査に見る空家等の実態（令和4(2022)年度調査結果)

【空家等の数、程度】

- ・空家等は市内全域に広く分布しています。
- ・市内に空家等は682戸あり、地区別では、君津地区が最も多く全体の42.8%を占め、次いで上総地区の31.1%、小櫃地区の9.7%の順となっています。
- ・管理不全な空家等（特定空家等候補：C判定）は95戸あり、空家等の13.9%を占めています。地区別では、上総地区の38戸が最も多く全体の約40.0%を占め、次いで君津地区の24戸（約25.3%）の順となっています。

表 空家等調査結果（程度別）（令和4(2022)年度）

地区	令和4年度（戸）					地域別構成比		
	A判定	B判定	C判定	計(%:割合)	A判定	B判定	C判定	
君津地区	179	89	24	292	42.8%	61.3%	30.5%	8.2%
小糸地区	21	20	9	50	7.3%	42.0%	40.0%	18.0%
清和地区	24	24	14	62	9.1%	38.7%	38.7%	22.6%
小櫃地区	27	29	10	66	9.7%	40.9%	43.9%	15.2%
上総地区	86	88	38	212	31.1%	40.6%	41.5%	17.9%
合計	337	250	95	682		49.4%	36.7%	13.9%

注：解体済・居住中・更地・建替・対象外・立入困難を除く

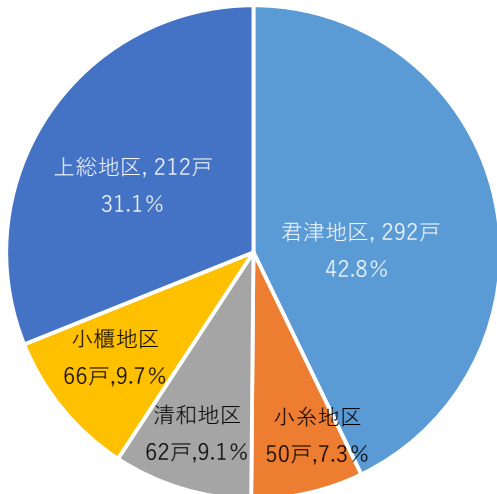


図 空家等総数に対する地区別の割合(R4)

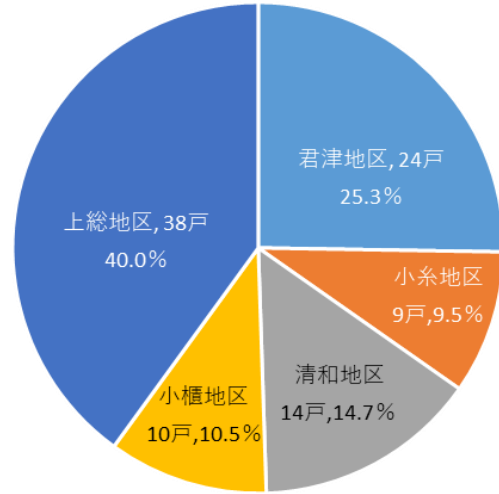


図 管理不全な空家等に対する地区別の割合(R4)

表 空家等の判定基準

判定基準	内容
A判定	問題なしの空家等
B判定	今後注意が必要な空家等
C判定	管理不全な空家等。特定空家等候補に該当

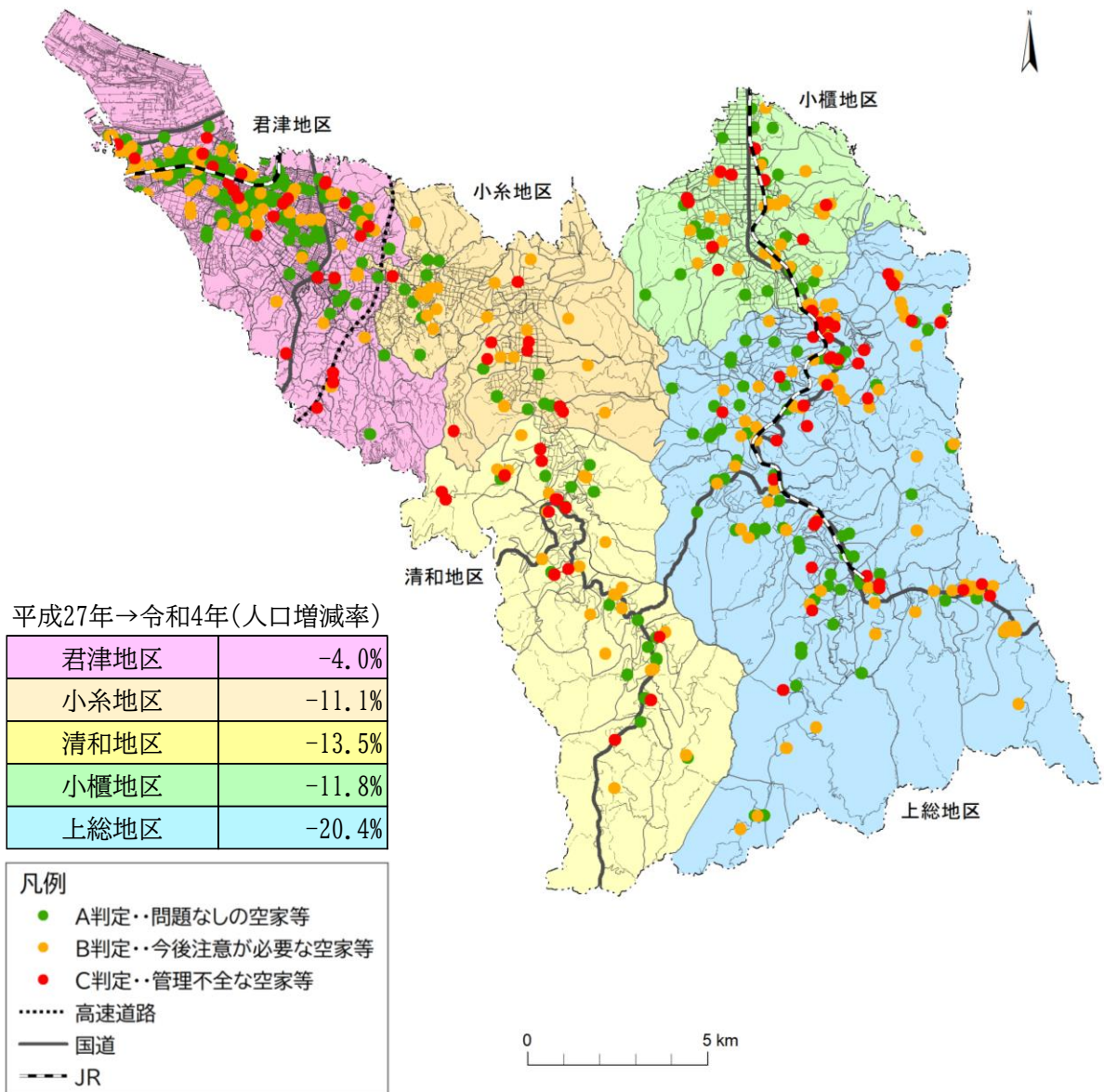
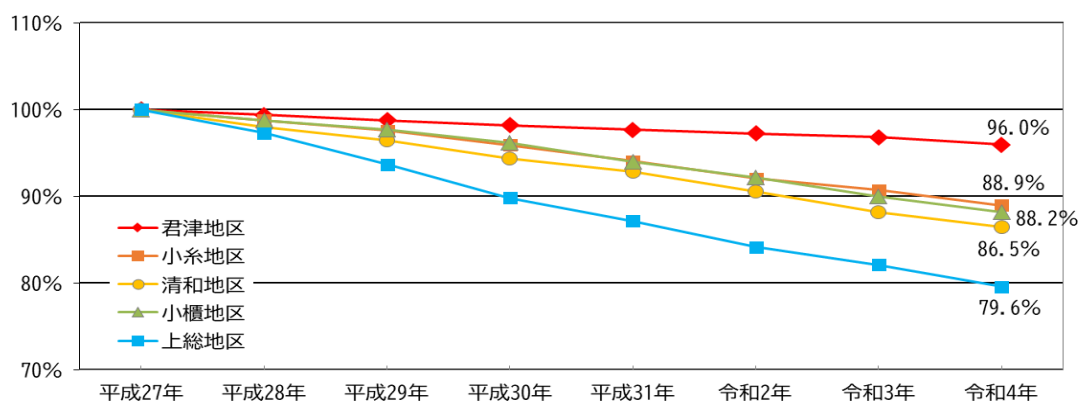


図 空家等分布状況（令和4（2022）年度調査結果）



※ 平成27(2015)年を100とした場合の、各年の人口を示した。
 出典：各年君津市統計書（各年3月31日現在）

図 地区別人口の推移

【空店舗の数、程度】

- ・市内に空店舗は65戸あり、そのうち76.9%の50戸が君津地区に分布しています。
- ・管理不全な空店舗（特定空家等候補：C判定）は4戸のみであり、利活用が容易な空店舗（A判定）は全体の約81.5%にあたる53戸あります。

表 空店舗数（地区別）

地区	空店舗（戸）				空店舗の地区別割合
	総数	うちC判定	うちB判定	うちA判定	
君津地区	50	1	4	45	76.9%
小糸地区	2	0	0	2	3.1%
清和地区	3	0	1	2	4.6%
小櫃地区	4	0	1	3	6.2%
上総地区	6	3	2	1	9.2%
合計	65	4	8	53	—

※ 空店舗：貸店舗、店舗兼住宅を含む。

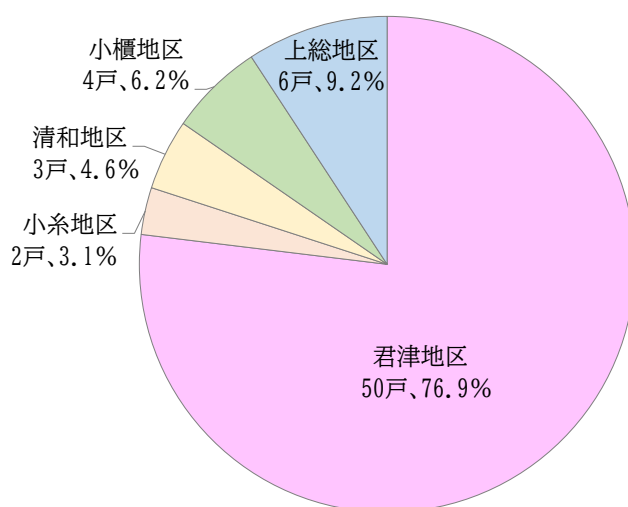


図 空店舗数に対する地区別の割合（R4）

【空家等の数（大字別）】

- ・大字別にみると、空家等は北西部の工場地帯に接する住宅地や中心市街地、中部北側の農耕地帯、中部や東部の南側の中山間地域に広く分布しています。
- ・大字別の空家等の数は、君津地区の人見(51件)、小櫃地区の戸崎(16件)、上総地区の久留里市場(20件)、山滝野(18件)、笹(15件)、蔵玉(15件)で多くなっています。
- ・管理不全な空家等は、清和地区の鹿野山(3件)、上総地区の久留里市場(6件)、久留里(5件)、笹(3件)、蔵玉(3件)、久留里大谷(3件)で多くなっています。

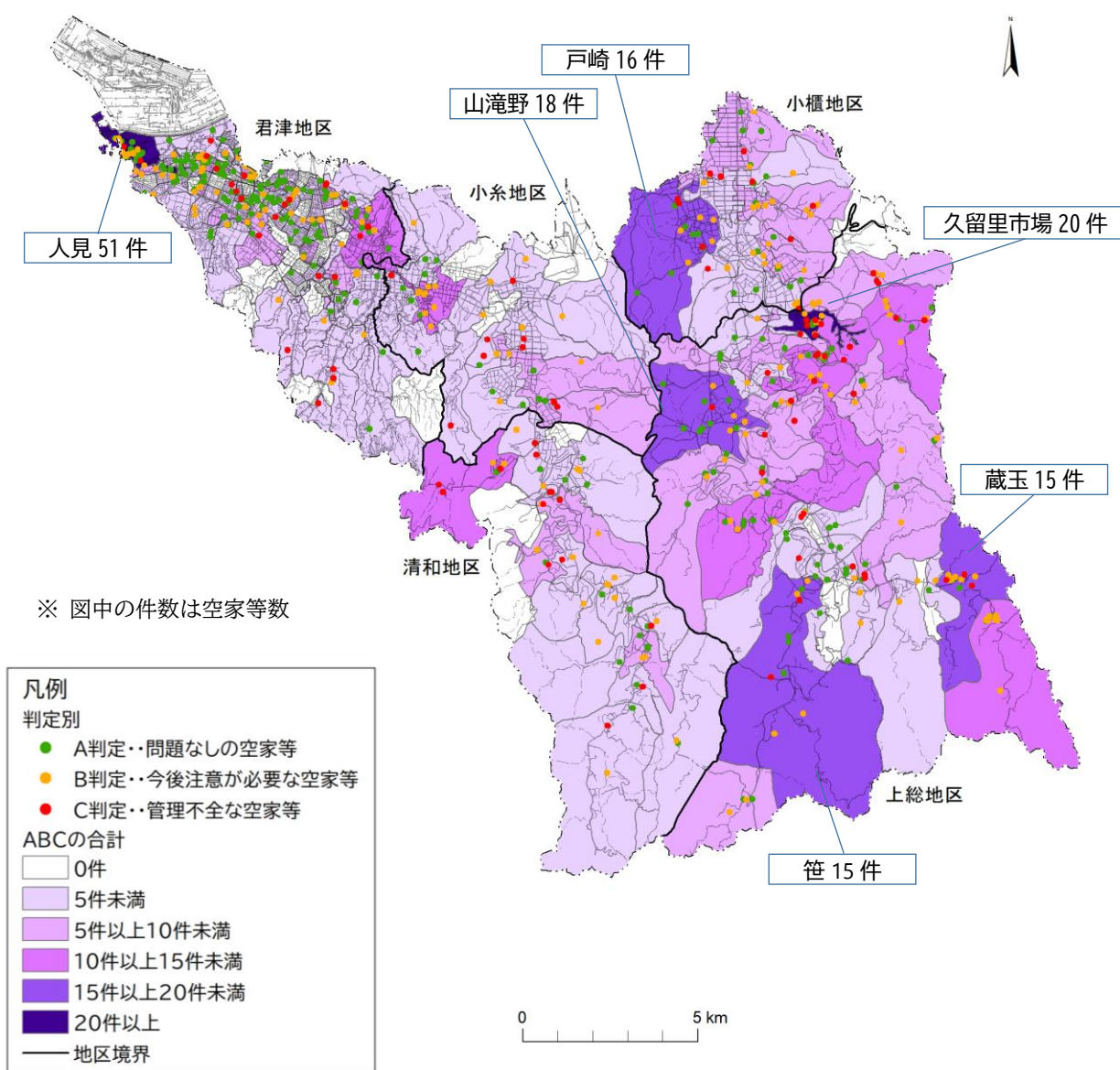
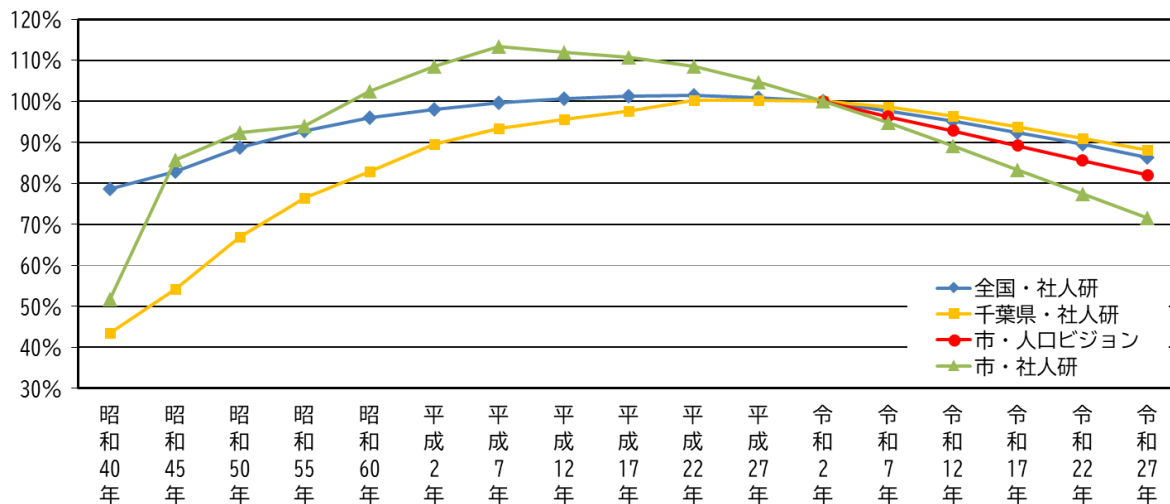


図 大字別の空家等分布状況 (R4)

(3) 今後の空家等に関する負の要因

1) 急激な人口減少

・人口推計によると、本市は、全国や千葉県の平均を超える急激な人口減少が予測され、今後も空家等が増加すると見込まれます。



※ 縦軸は、集計単位ごとに令和2年度の人口を100とした場合の、各年の人口を示した。

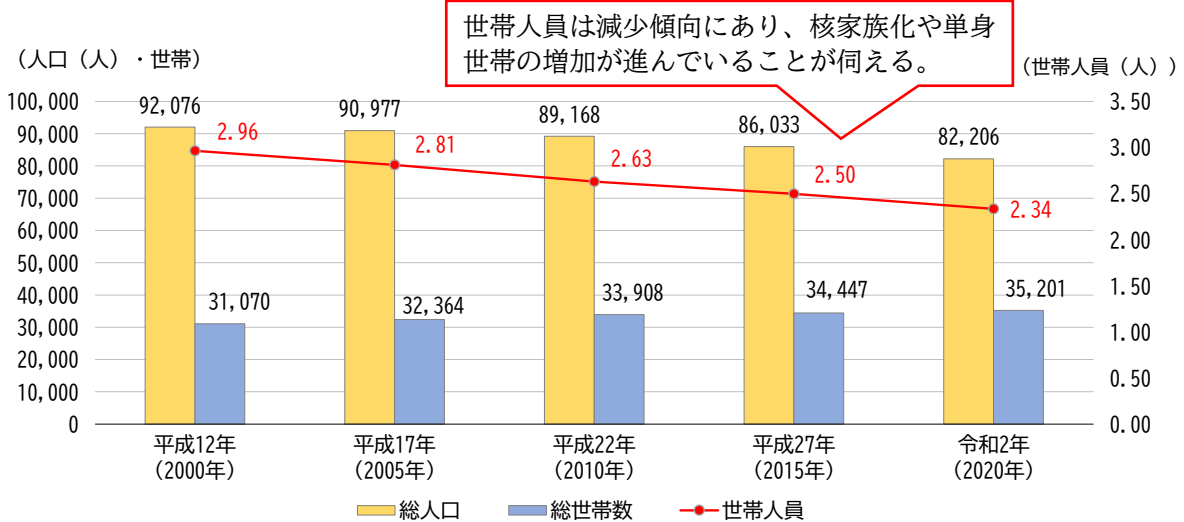
出典：全国、千葉県、市・社人研は、2015年までは国勢調査、2020年以降は社人研推計値(中位)。市・人口ビジョンは、「第2期君津市「まち・ひと・しごと創生」総合戦略」(令和2年3月)の【パターン3】将来展望人口

図 人口の推移

2) 核家族化の進行と単身高齢者のみの戸建住宅の増加

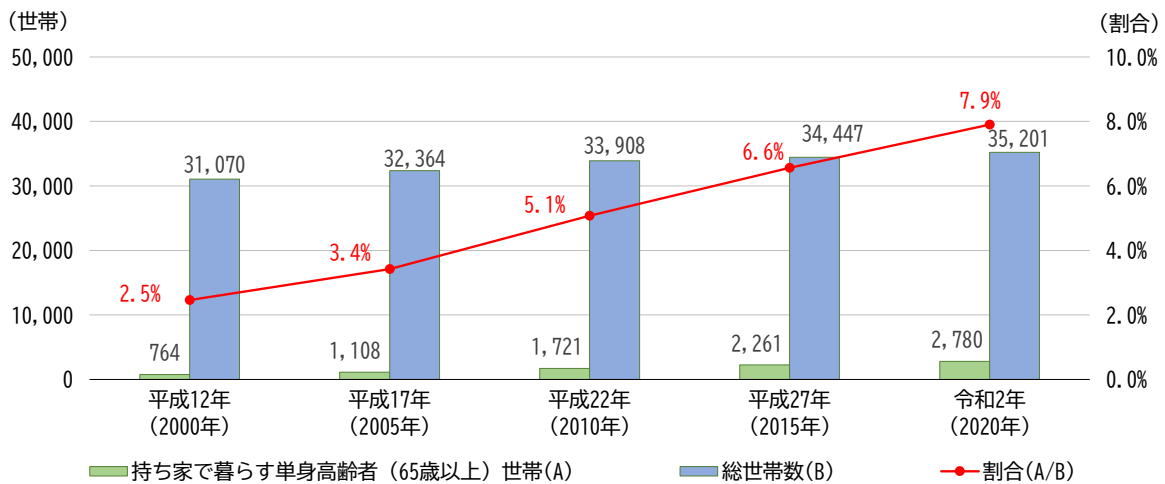
・核家族化の進行^{※1}や持ち家で暮らす単身高齢者（65歳以上）の増加が、将来の空家等の増加に繋がることが懸念されます。

※1 核家族化の進行により、次の世代に受け継がれる住宅が減少することで、空家等の増加に繋がることが推測される。



出典：各年国勢調査

図 人口、世帯数及び世帯人員の推移



出典：各年国勢調査

図 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者（65歳以上）世帯の推移

3) 腐朽・破損した住宅

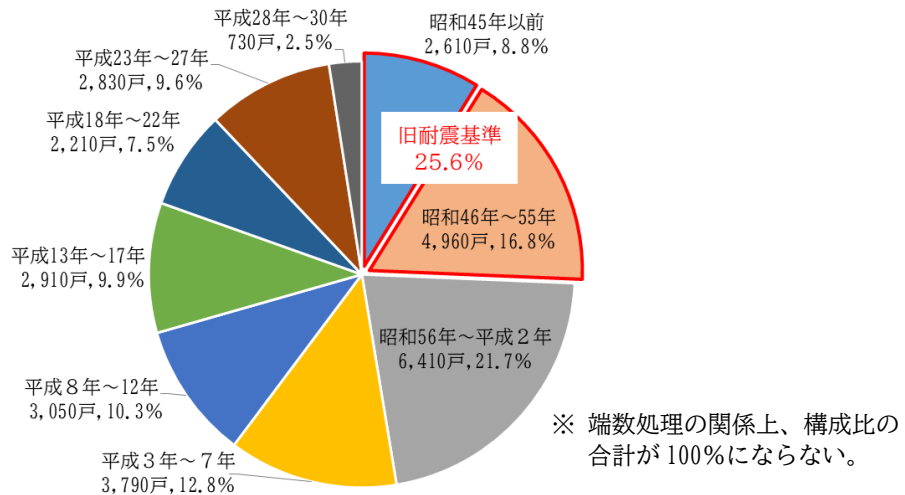
・旧耐震基準^{※1}の適用時期(昭和55年以前)に建築された住宅は全体の25.6%を占め、腐朽・破損している住宅の割合も比較的多くなっており、これらの古い住宅が空家等となった場合、流通に乗らずに管理不全となる可能性を含んでいると考えられます。

※1 旧耐震基準とは、耐震基準が強化される以前の基準のことであり、昭和56(1981)年5月31日以前に建築された建物に適用されていた。この基準によって建築された建物は耐震性が不十分なものが多く存在する。

表 住宅の腐朽・破損と建築時期

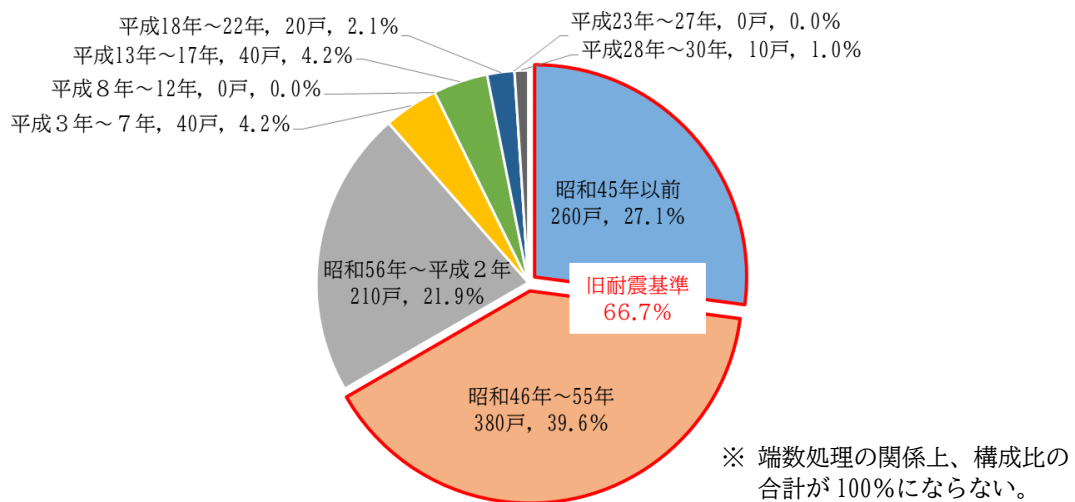
	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～27年	平成28年～30年
期間(年)	—	10	10	5	5	5	5	5	3
総数(戸)	2,610	4,960	6,410	3,790	3,050	2,910	2,210	2,830	730
腐朽・破損あり(戸)	260	380	210	40	0	40	20	0	10
腐朽・破損率	10.0%	7.7%	3.3%	1.1%	0.0%	1.4%	0.9%	0.0%	1.4%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 住宅(総数)の旧耐震基準と新耐震基準の構成比



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 腐朽・破損あり住宅の建築時期別構成比

(4) 建物の所有者等へのアンケート調査

市の現地調査で把握した建物の所有者等に対するアンケート調査を実施しました。

1) 調査の概要

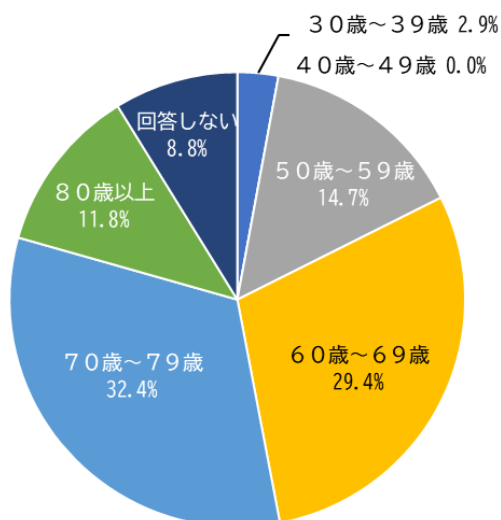
調査の目的	本計画の策定に当たり、今後の施策や目標設定等に反映できるよう建物の使用状況や空家の利活用の意向等を把握するため。
調査対象	市が令和3、4年度の現地調査で把握した、現在使用されていないと思われる建物の所有者または相続人代表者等274名
調査方法	調査票を郵送（返信用封筒を同封）
調査実施日及び期間	令和5(2023)年9月13日(水)から10月17日(火)まで
調査結果の回収状況	【配布数】274件 【回収数】72件 【回収率】26.3%

2) 調査結果

① 建物の所有者（相続人代表者）について

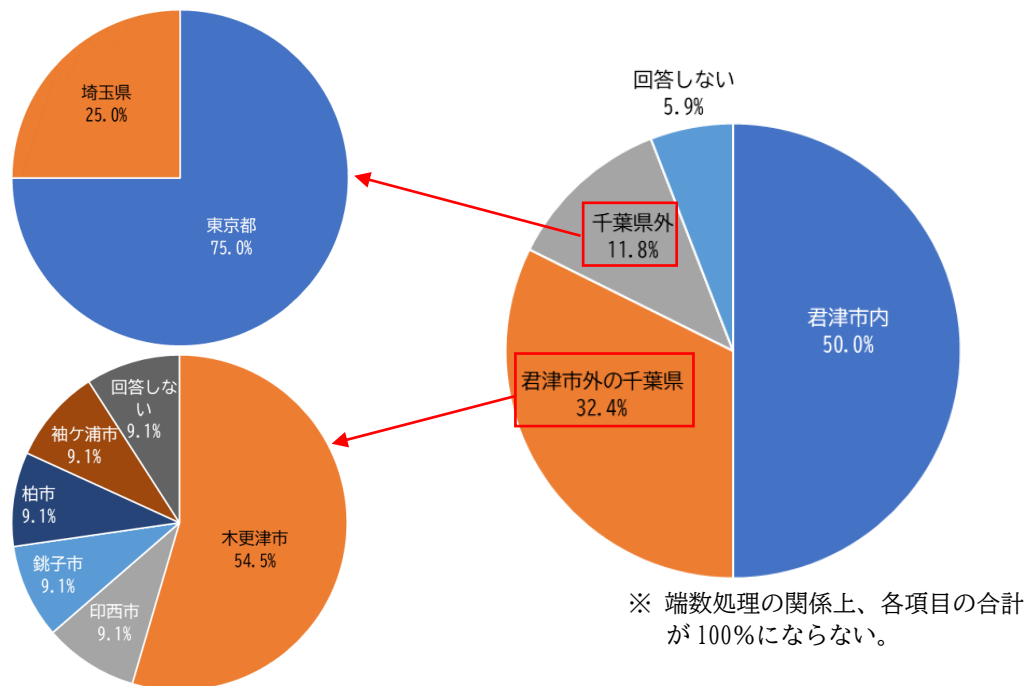
Q：所有者（相続人代表者）の年齢をお答えください。（1つに○）

・所有者の44.2%が70歳以上であり、さらにその中でも80歳以上が11.8%を占めるなど、所有者の多くが高齢者である。



Q：所有者（相続人代表者）の現在のお住まいをお答えください。（1つに○）

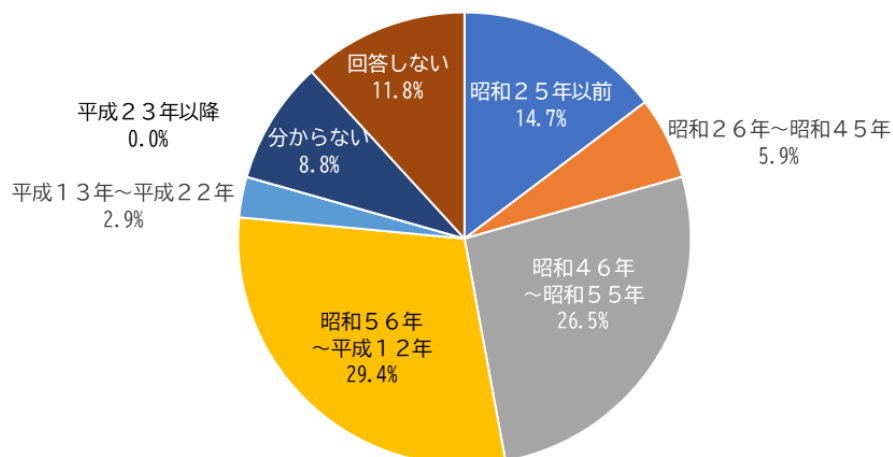
- ・所有者の44.1%が君津市以外に居住している。
- ・君津市以外の居住者の内訳は、32.4%が君津市を除く千葉県内に居住し、11.8%が千葉県外に居住している。
- ・千葉県内では木更津市が最も多く、その他、袖ヶ浦市などに居住しており、県外では東京都及び埼玉県に居住している。



② 空家の状態について

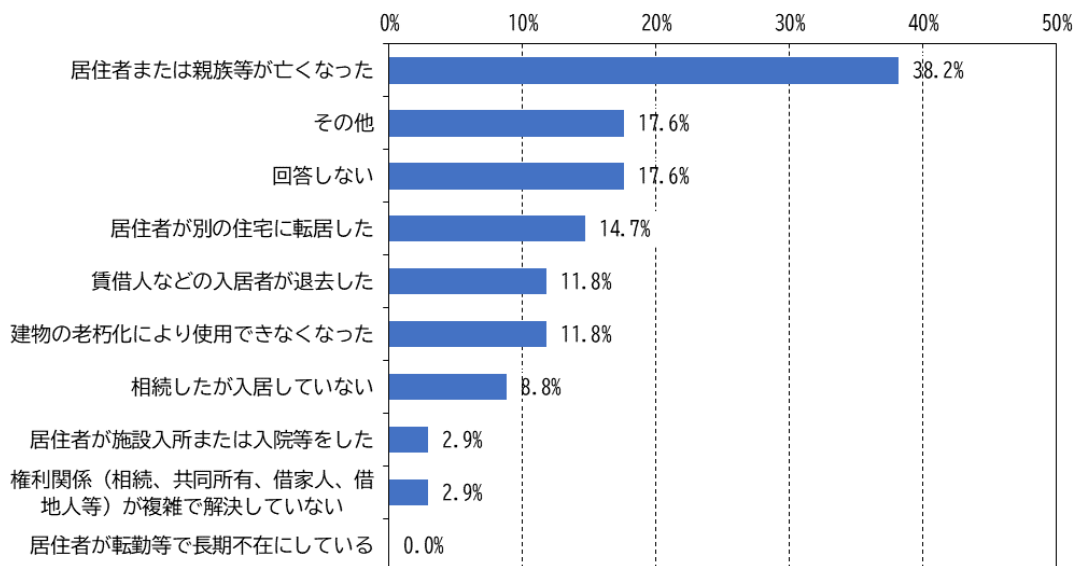
Q：建物が建築された時期をお答えください。（1つに○）

- ・空家の5割弱（47.1%）が旧耐震基準の適用時期（昭和55年以前）に建築された建物であり、さらにその中でも建築後70年以上が経過（昭和25年以前に建築）した空家も14.7%を占めるなど、老朽化した空家が多く存在することが伺える。



Q：空家になった経緯をお答えください。(当てはまるもの全てに○)

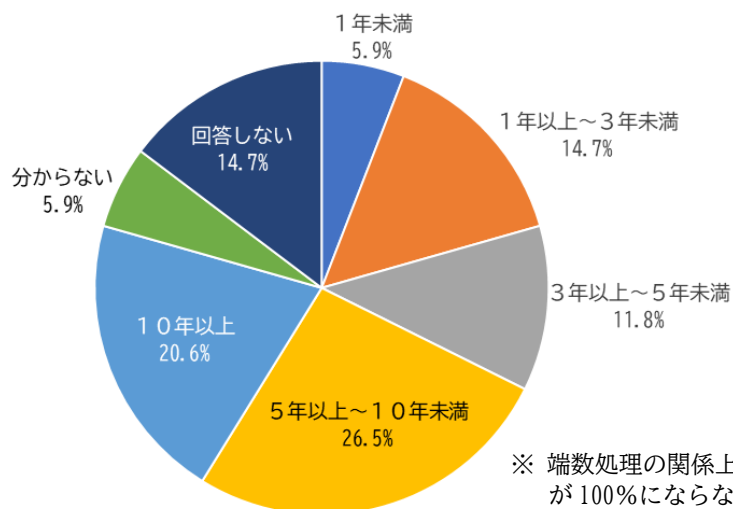
- ・「居住者または親族等が亡くなった」(38.2%)が突出して多く、「相続したが入居していない」(8.8%)を含めると、多くの空家が相続をきっかけとして発生した余剰住宅であることが伺える。
- ・その他では、「その他」の内容も含め、別の住宅への転居や老人ホームへの入居など、居住者の移転により空家となったことなどが挙げられている。



※「その他」の主な意見：「市内に別に住居があるため。」、「隣地なので購入したが、入居予定者が引っ越したため。」、「お店をやめたため。」、「老人ホームへ入居したため。」等

Q：空家になってからどのくらいの期間が経過していますか。(1つに○)

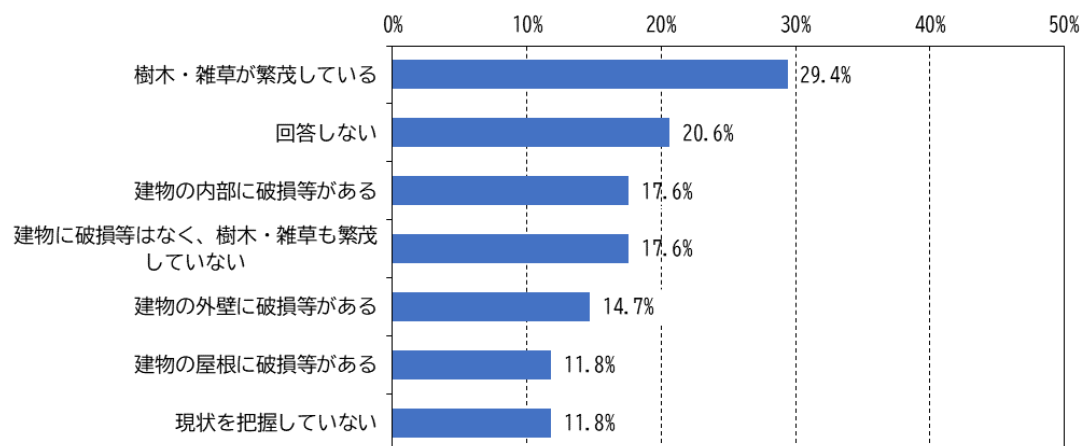
- ・空家の約半数(47.1%)が空家となってから5年以上が経過しており、さらにその中でも10年以上経過している空家も2割程度(20.6%)占めるなど、利活用が進んでいない空家が多く存在することが伺える。



※ 端数処理の関係上、各項目の合計が100%にならない。

Q：現在、空家はどのような状態ですか。（当てはまるもの全てに○）

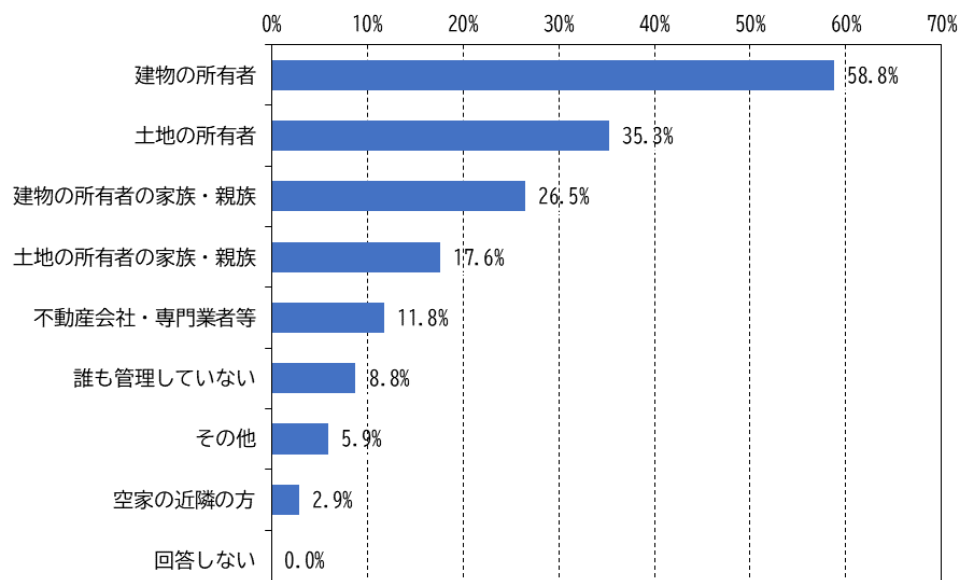
- ・空家の状態については、「樹木・雑草が繁茂している」（29.4%）が最も多く、次いで「建物の内部に破損等がある」（17.6%）、「建物の外壁に破損等がある」（14.7%）の順で多くなっている。
- ・「建物の内部に破損等がある、樹木・雑草も繁茂していない」と回答した所有者は2割以下（17.6%）であることから、そのままでは再利用が難しい空家が多く存在することが伺える。また、「現状を把握していない」と回答した所有者も1割程度（11.8%）存在する結果となった。



③ 空家の管理について

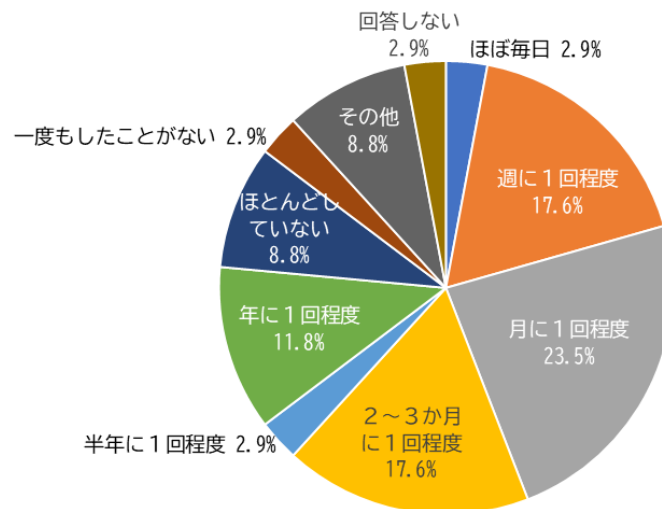
Q：空家の管理はどなたが行っていますか。（当てはまるもの全てに○）

- ・空家の管理は主に所有者やその家族・親族で行われており、業者による管理（11.8%）は少数派である。また、「誰も管理していない」と回答した所有者も一定数（8.8%）存在する結果となった。



Q：空家の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。（1つに○）

- ・所有者の6割以上（61.6%）が2～3か月に1回程度以上の頻度で管理を行っており、年に1～2回程度（14.7%）も含めると7割以上（76.3%）の所有者が年に1回以上の頻度で管理を行っている。
- 一方、一度も管理を行ったことがない、又はほとんど管理をしていない所有者も1割程度（11.7%）存在する結果となった。

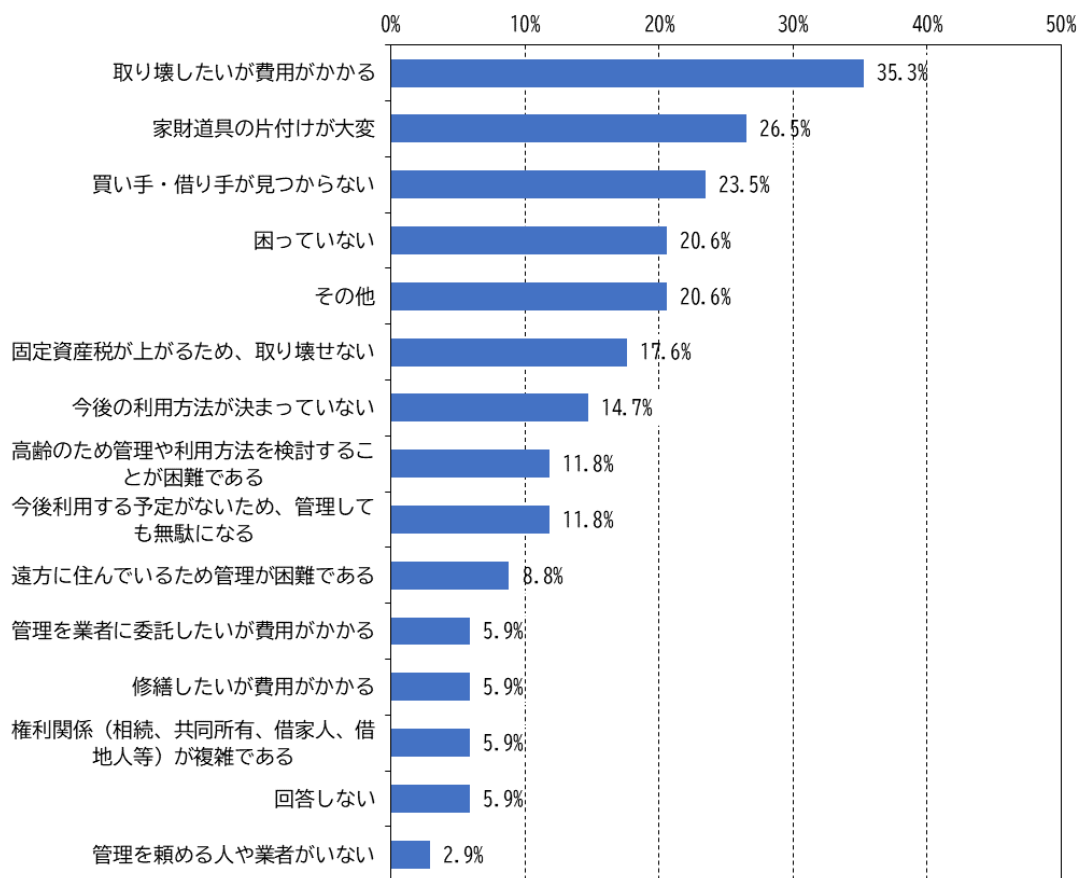


※ 端数処理の関係上、各項目の合計が100%にならない。

Q：空家を管理する上で困っていることはありますか。(当てはまるもの全てに○)

・困っていることについては、「取り壊したいが費用がかかる」が35.3%と最も多く、次いで「家財道具の片付けが大変」(26.5%)、「買い手・借り手が見つからない」(23.5%)、「固定資産税が上がるため、取り壊せない」(17.6%)の順となっており、取り壊しを考えているものの、そのための費用面で困っている所有者が多く存在することが伺える。

一方、「困っていない」と回答した所有者も2割程度(20.6%)存在する。



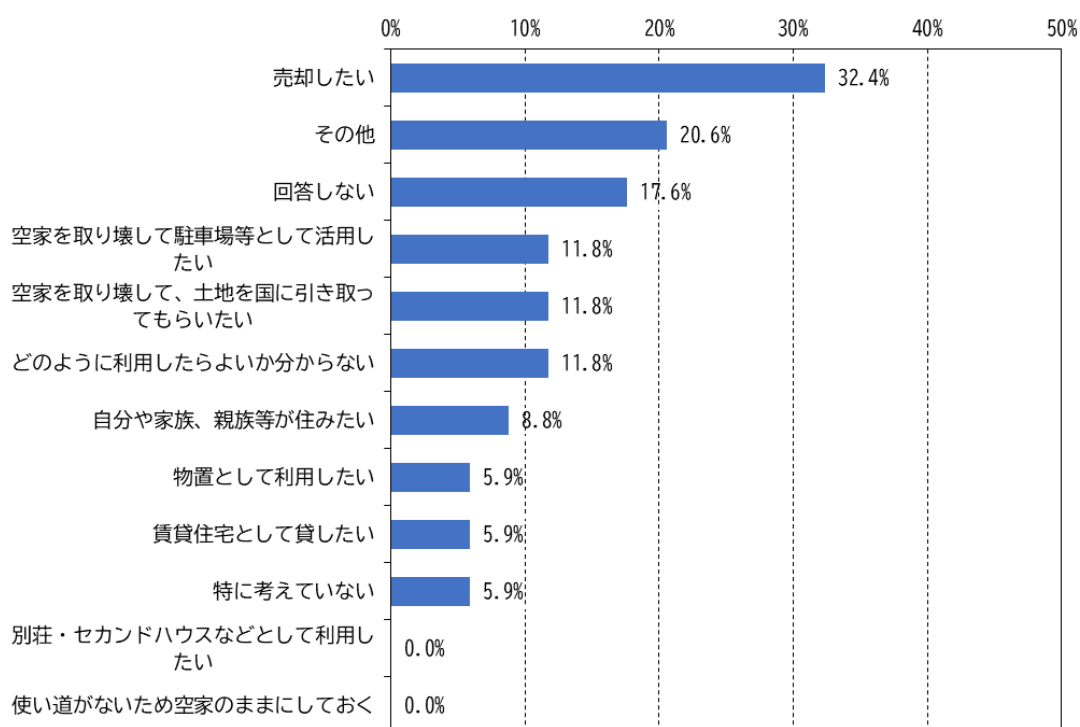
※「その他」の主な意見：「売却したいが決心がつかない」、「次男に相続する。鋸南町に比べると家の評価が高すぎる。」等

④ 空家の今後の利活用について

Q：今後、7年程度のうちに、空家をどのように利用したいと考えていますか。（当てはまるもの全てに○）

・「売却したい」（32.4％）が最も多く、次いで「その他」（20.6％）、「空家を取り壊して駐車場等として活用したい」（11.8％）、「空家を取り壊して、土地を国に引き取ってもらいたい」（11.8％）の順で多くなっており、「その他」は主に利活用に向けた具体的な予定を回答していることから、処分や利活用に積極的な所有者が多いことが伺える。

一方で、「どのように利用したらよいか分からない」（11.8％）や、「特に考えていない」（5.9％）と、具体的な計画を持っていない所有者も一定数存在する結果となった。

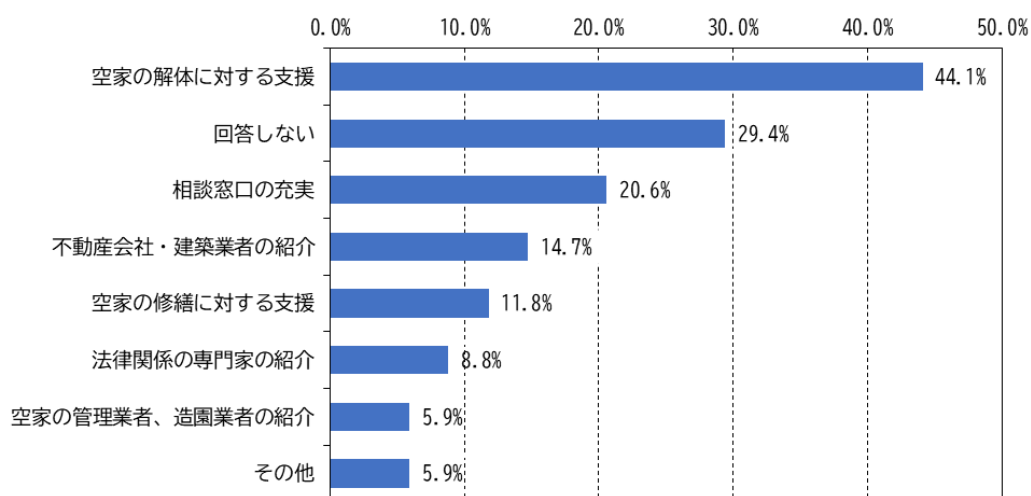


※「その他」の主な意見：「売却する」、「解体予定」、「貸店舗として利用」等、主に利活用等の予定があるものとなっている。

⑤ 市に期待する支援等について

Q：市に期待する支援等がありますか。（当てはまるもの全てに○）

- ・「空家の解体に対する支援」（44.1%）が突出して多く、次いで「相談窓口の充実」（20.6%）、「不動産会社・建築業者の紹介」（14.7%）、「空家の修繕に対する支援」（11.8%）の順で多くなっており、所有者の多くが解体を希望し、そのための金銭的な支援を求めている結果となった。
- また、相談窓口の充実や関係団体や事業者の紹介など、相談体制の充実を期待する傾向もみられる。



⑥ 意見・要望等（自由意見）

- ・主な要望としては、信頼できる業者の紹介や、金銭的な支援などである。

【主な自由意見】

- ・高齢のため、安心できる相談業者と出会いたい。
- ・良案があれば教えて欲しい。子供には残したくない。
- ・空家を市で購入してほしい。
- ・名義変更を行いたいが、なかなかできない。
- ・取り壊しのための補助があればよいが。
- ・遠方に住んでいるため、そのままになっている。市による信頼できる業者の紹介や、外観だけでもメールによる送信サービスがあればありがたい。

【参考】全国の空家の現状等

全国的な空家の実態把握のため、「令和元年空き家所有者実態調査 報告書 令和2(2020)年12月」(国土交通省住宅局)による、空家所有者へのアンケート調査結果を示します。

- ・空家の取得方法は、相続が約55%を占める。
- ・空家所有者の約28%は遠方(車・電車等で1時間超)に居住
- ・空家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、「解体費用をかけたくない」、「さら地にしても使い道がない」、「住宅の質の低さ(古い、狭いなど)」などが多く挙げられており、空家の利活用に消極的なことが伺える。

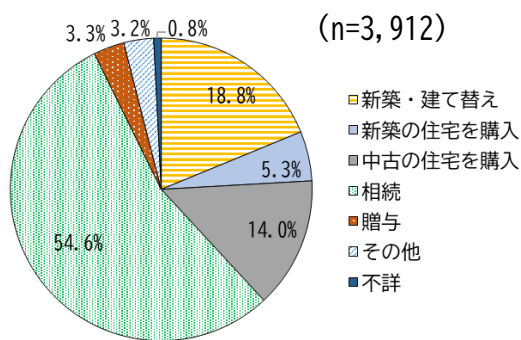


図 空家の取得方法

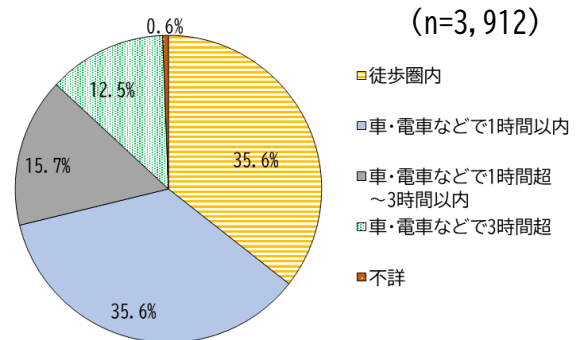


図 所有者の居住地から空家の所在地までの所要時間

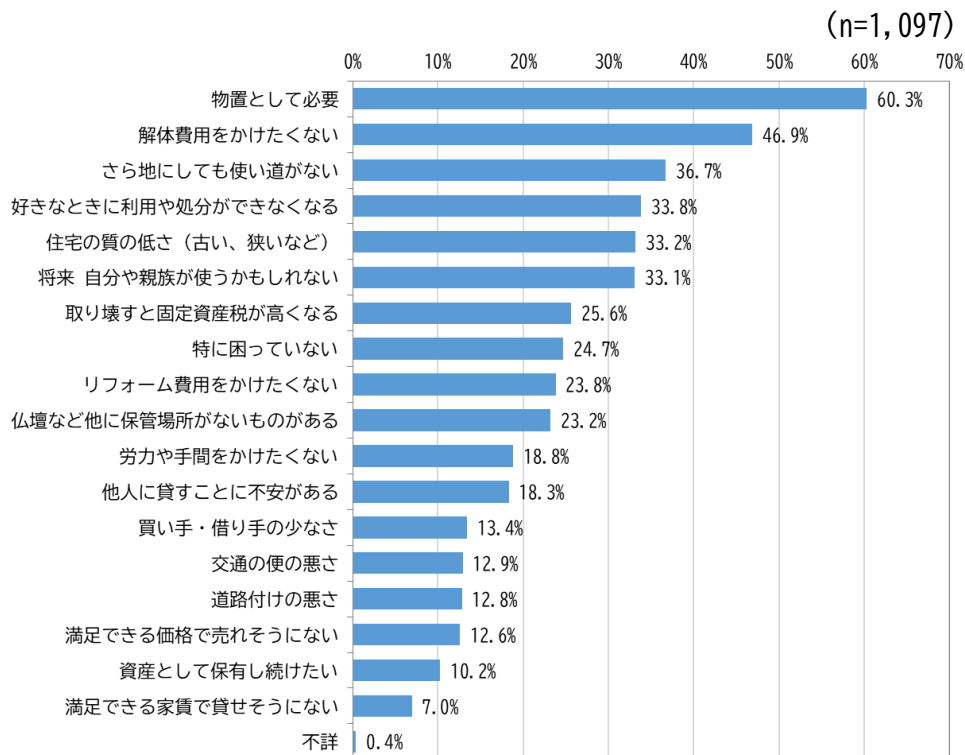


図 空家にしておく理由

出典：「令和元年空き家所有者実態調査 報告書 令和2(2020)年12月」(国土交通省住宅局)

2. 空家等に関する課題

これまでの統計分析や現地調査等の分析結果から、本市における空家等の問題点と課題について整理しました。

(1) 統計分析からの問題点と課題

問題点等

- ・住宅数が世帯数を上回って推移しており、住宅は量的には充足している。(6ページ上図より)
- ・空家率は、国や県の平均値を上回っている。(6ページ下図より)
- ・全国や千葉県の平均を超える急激な人口減少が見込まれ、また、核家族化の進行や、持ち家で暮らす単身高齢者が増加傾向にあることから、今後も空家等の増加が懸念される。(11ページ図、12ページ図より)
- ・旧耐震基準の適用時期(昭和55年以前)に建築された住宅は全体の約26%を占め、腐朽・破損している割合も高く、これらの古い住宅が空家等となった場合、利活用されずに管理不全となることが考えられる。(13ページ下図より)



課題

- ・余剰住宅が今後も増加することが推測されることから、空家等になる前の段階から対策を講じて空家等の発生を抑制する必要がある。
- ・空家等の利活用や除却をより一層進める必要がある。

(2) 空家等の現地調査からの問題点と課題

問題点等

- ・空家等は、市街地や農耕地帯、山間部の河川沿いなど、山地を除き市内に広く分布している。(8ページ上図より)
- ・空家等の約50%が利活用の容易な空家等となっている一方で、空家の約14%に相当する95戸が管理不全な空家等となっている。(7ページ上表より)
- ・空家は、鉄道やバスなどの公共交通網から離れた山間部が多い。(10ページ図より)
- ・空店舗は君津地区に集中して分布しており、そのうち約8割が利活用の容易な空店舗となっている。(9ページ表より)



課題

- ・空家等は、利便性の低い中山間地域だけでなく、利便性の高い市街地や農耕地帯にも多く分布しており、また、空店舗は主に中心市街地に分布していることから、地域特性やまちづくり計画に応じて利活用等の目的や優先順位を明確にした上で、対策に取り組む必要がある。

(3) 建物の所有者等へのアンケート調査結果からの問題点と課題

問題点等

- ・所有者の44.2%が70歳以上であるなど、所有者の多くが高齢者である。(14ページグラフより)
- ・所有者の44.1%が君津市以外に居住している。(15ページ上グラフより)
- ・空家の約半数が(47.1%)が旧耐震基準の適用時期(昭和55年以前)に建築された建物であり、老朽化とともに耐震性にも問題があると思われる空家が多い。(15ページ下グラフより)
- ・相続をきっかけとした余剰住宅が空家となるケースが多い。(16ページ上グラフより)
- ・空家の約半数が(47.1%)が空家となってから5年以上が経過しており、利活用が進んでいない空家が多い。(16ページ下グラフより)
- ・敷地や建物が良好な状態を保持している空家は17.6%にとどまり、そのままでは再利用が難しい空家が多い。(17ページ上グラフより)
- ・所有者の1割程度(11.7%)は空家の管理を一度も行っていない、又はほとんど行っていない。(18ページグラフより)
- ・取り壊しを考えているものの、そのための費用が工面できないことで困っている所有者が多い。(19ページグラフより)
- ・空家の売却や賃貸、譲渡など、処分や利活用を望む所有者が多い一方で、利活用等が進んでいない。また、「利活用方法がわからない」所有者も一定数存在する。(20ページグラフより)



課題

- ・空家に関する情報提供については、所有者の多くが高齢者であり、パソコンに不慣れなことが想定され、また、市外に居住する所有者も多いことから、広報誌や封書による情報提供、自治会からの連絡など、市のホームページ以外の方法も充実させる必要がある。
- ・建物の破損等や耐震性に問題があるなど、そのままでは再利用が難しい、又は解体が適当と思われる空家が多く存在する。さらに、処分や利活用を望む所有者が多い一方で、利活用等が進んでいない状況があるほか、空家の解体費用が工面できないことで困っている所有者も多いことから、空家に関する費用補助の検討や、関係団体や専門業者との連携による流通促進、相談窓口の充実が必要である。
- ・相続がきっかけとなって空家になるケースが多いことから、空家になる前の段階から対策を講じる必要がある。
- ・空家の管理を行っていない所有者も一定数存在することから、適正管理に努めるよう促す取組をより一層進める必要がある。

3. 空家等対策の現状・課題

当初計画の策定以降、様々な空家等対策を実施してきており、その取組内容と課題を整理しました。

(1) 市民への情報提供

取組内容	取組の効果等	問題点・課題
① 空き家ガイドブックの配布 【提供方法】 ・市ホームページ ・環境衛生課窓口 【主な内容】 ・空家の実態 ・空家法について ・空家の管理方法について ・空家の活用方法について ・相談場所について	・ガイドブックに記載の「空き家の発生を抑制するための特例措置(相続した空家に係る譲渡所得の特別控除(所得税・市県民税))(47ページ参照)」を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行 【確認書発行件数】 ・令和4(2022)年度：3件	・市のホームページにおいて、空き家ガイドブックや相談窓口などの空家等に関する情報が一元化されていないため、空家等所有者や市民は、ホームページからは空家に関する包括的な情報を得ることが困難である。

(2) 空家等の調査とデータベースの構築

取組内容	取組の効果等	問題点・課題
① 空家等の調査 ・平成29(2017)年度に外観調査を実施 ・令和3(2021)及び4(2022)年度に実態調査を実施	【空家等戸数※2】 ・平成29(2017)年度 984戸(外観調査) ・令和4(2022)年度 682戸(うち特定空家等候補：95戸(7ページ上表より)) ※2 更地等を除く	・空家等の戸数は減少しているものの、特定空家等候補が95戸と多い状況にある。
② データベースの構築 ・エクセルにより構築	【主なデータ項目】 ・住所、位置情報 ・建物種別 ・所有者情報 ・空家等の状況(判定内容) ・対応状況 ・苦情内容 等	・庁内関係部局内でデータ共有は行っていないことから、問題が発生した際の対応が円滑に進まない恐れがある。また、空家法のみならず、建築基準法や消防法等の、関係法令に基づき周辺に悪影響を及ぼす空家等への必要な措置を講じる場合も考えられるほか、各関係部局が持つ情報が重複している可能性もあるため、業務の効率性の観点からも情報の共有が必要である。

(3) 空家等の適切な維持管理に関する取組

取組内容	取組の効果等	問題点・課題
① 空家等の所有者等への助言・指導等の実施 ・周辺に悪影響を及ぼす空家等の所有者等に対して、助言・指導を行う。	【助言・指導件数】 ・令和4(2022)年度：61件	—
② 空き家活用セミナーの開催 ・空家に関する知識の習得や、相談対応のために開催 ・「君津市地域おこし協力隊」主催（君津市協力）により実施	【開催回数】 ・令和4(2022)年度：1回	—

(4) 空家等に対する措置

取組内容	取組の効果等	問題点・課題
① 軽微な安全措置の実施 ・空家条例第4条第1項に規定する緊急安全措置を実施	【実施件数】 ・令和4(2022)年度：4件	—
② 特定空家等の認定の実施 ・空家法第2条第2項に該当する空家等に対して「特定空家等」と認定	【実施件数】 ・令和2(2020)年度：1件	・特定空家等候補が95戸（令和4(2022)年度）存在する（7ページ上表より）一方で、特定空家等の認定作業が追いついていない状況にある。
③ 略式代執行の実施 ・特定空家等の所有者が特定できないため、空家法第22条第10項の規定に基づき、市が解体工事を実施	【実施件数】 ・令和3(2021)年度：1件	

(5) 空家等の利活用に関する取組

取組内容	取組の効果等	問題点・課題
① 君津市戸建て中古住宅取得補助事業 ・自ら住む戸建中古住宅の取得への補助 ・補助額：最大70万円	【交付件数】 ・令和4(2022)年度：73件	・令和6(2024)年度以降の事業実施は未定。
② 空き家バンクの運用と周知 ・千葉県宅地建物取引業協会南総支部と連携	【空き家バンク登録件数】 ・令和4(2022)年度：2件	—
③ 移住希望者への住宅情報の提供 ・千葉県宅地建物取引業協会南総支部と連携	【住宅照会件数】 ・令和4(2022)年度：12件	—

(6) 空家等に関する相談体制

取組内容	取組の効果等	問題点・課題
① 相談窓口の開設 ・環境衛生課で空家等に関する相談を受付	【相談件数】 ・令和4(2022)年度:63件 ※3 空家等の隣人など、所有者等以外の方からの相談を含む	・空家等の所有者等からの相談が少なく、空家等対策の行動意識の働きかけを促進する必要がある。

(7) 空家等対策の実施体制

取組内容	取組の効果等	問題点・課題
① 管理課及び道路維持課との連携	・管理課 (市道の通行支障等の指導) ・道路維持課 (市道の通行支障の措置)	・意見等の調整に時間がかかる。 ・普段の情報共有やコミュニケーションが難しい。
② 関係機関との連携 ・公益社団法人君津市シルバー人材センター ・千葉県宅地建物取引業協会南総支部 ・千葉県との連携(千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会)	・公益社団法人君津市シルバー人材センターとの連携・協力により、同センターが空家等の管理業務を実施。 ・千葉県宅地建物取引業協会南総支部との連携(前出)による空き家バンクの周知や空家の仲介協力 ・千葉県との連携(千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会)による空家等対策の実施などの検討	-

4. 参考とすべき国の審議会における課題と取組の方向性

国土交通省住宅局において、令和4(2022)年10月に社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会が設置され、空家対策の在り方を中心に議論が行われ、その結果が「とりまとめ」として令和5(2023)年2月に公表されました。ここでは、「とりまとめ」で示されている課題と取組の方向性について整理しました。

(1) 空家対策に係る基本問題意識と方向性

基本的問題意識

- ・空家は個人財産である一方、管理不全状態となると周辺に悪影響を及ぼすため、個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある。
- ・地方自治体の専門的知識の不足等により、除却を中心とした対応や特定空家等になってからの対応では限界がある。
- ・特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分である。



主な基本的方向性

- ・官民が連携して総合的に取組を進める。
- ・活用困難な空家の除却等の取組を加速化し、「空家をなるべく早い段階で活用する」という考え方を基本に、所有者等の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態になる前の段階から、有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる。

(2) 発生抑制・活用促進

課題・問題意識

- ・空家の半数以上が相続により発生し、高齢化の進行とともに住宅の相続が増えている。将来的に活用する相続人がいない場合であっても、所有者自身が生きている間に処分方法を含む準備をする意識が乏しく、また、高齢化により管理や活用の情報を得ることが困難な場合もある。
- ・空家問題を防ぐためには、相続時の迅速な対応が重要だが、相続前の話し合い不足や多数の相続人の存在、所持品の処分などにより、活用に関する意思決定に時間がかかる現状がある。また、遠隔地に住む相続人が住宅を取得した場合、管理不全となる可能性が高い。さらに、活用意向がない相続人が空家を放置する、または活用意向はあるものの相談先が少なく、買い手や借り手が見つからず放置する恐れもある。
- ・中心市街地や観光地などの地域の拠点エリアでの空家の集中は、その地域の本来の機能を低下させる可能性がある。また、接道規制などにより、これらの地域の空家が活用されない例も存在する。
- ・地方自治体内の空家担当部局と他の担当部局との連携が限定的となっており、空家の発生抑制や活用の取組は、必ずしも総合的なものとなっていない。



空家対策の方向性

【発生抑制】

- ① 所有者やその家族の意識の醸成
 - ・所有者の生前で、かつ、判断能力が十分なうちから、その家族も含め、「空家としない」との意識が醸成されるよう、「終活」の一環としての空家対策の重要性・空家のリスク等について、意識の啓発・働きかけを促進する。
- ② 所有者のニーズに応じ死後に空家としない仕組みの普及
 - ・所有者の中には、自宅を生前に担保化・現金化し自らの生活資金として活用するニーズがあり、この場合、所有者の死後も住宅が空家となる可能性は低い。こうしたニーズに応じた仕組みの活用を円滑化する。

【活用促進】

<相続等により空家を取得した段階での取組>

- ① 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
 - ・相続が空家発生の最大の要因であるため、相続後に空家の活用が早期に行われることが重要である。そのため、地方自治体やNPOなどの民間主体が相続人に対する働きかけや相談対応を行い、空家の早期譲渡を促すインセンティブを拡大する取組を促進する。

<空家状態となった後の取組>

- ② 空家の流通・活用を促進する取組
 - ・所有者への働きかけや活用需要の掘り起こし、活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、空家の活用の仕組みや支援を充実する。
 - ・中心市街地活性化、観光振興、移住促進などの地域活性化や福祉の増進、地域コミュニティの維持強化など、地域の状況に応じた空家活用ニーズを掘り起こす。
 - ・地域特性等を踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討。

(3) 適切な管理や除却の促進

課題・問題意識

【所有者の抱える課題】

- ・所有者の管理意識が必ずしも十分でなく、適切な管理方法や除却に関する情報が不足している状況がある。特に遠方に居住する所有者にとっては、管理すること自体が困難であり、その結果、空家が管理不全状態となることで腐朽・破損が進行し、利活用が困難となる上、特定空家等になる恐れがある。
- ・空家については、構造上住宅と認められる等、一定の要件を満たす場合には、固定資産税等の住宅用地特例が適用されるため、空家そのまま温存される恐れがある。また、解体費用や解体後の土地に係る固定資産税等の負担の増加を懸念して解体を躊躇する場合もある。
- ・所有者に解体後の土地の活用イメージがないため、活用が進まない。

【地方自治体の抱える課題】

- ・所有者探索には大きな手間がかかり、活用できる情報が限定的である。また、専門的な知識等が不足しているため、所有者への働きかけが十分にできない状況にある。
- ・改正前の空家法では、管理不全の空家を市区町村が特定空家等として扱う際のハードルが高く、特定空家等と判断することを躊躇する場合がある。また、特定空家等と評価されるレベルまで状態が悪化する前の段階で、管理不全の空家の所有者に対して適切な管理を働きかける仕組みが規定されていないため、市区町村が条例に基づき指導等をして、反応がある空家所有者は限定的である。したがって、特定空家等の要件に当てはまるほど状態が悪化する前の段階での措置は不十分である。
- ・財産管理制度や代執行制度などについては、手続きの負担、費用回収の懸念、ノウハウ不足等により、市区町村が制度の活用を躊躇する場合がある。



空家対策の方向性

- ① 所有者の主体的な対応を後押しする取組
 - ・空家の適切な管理が所有者の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理を行い、又は除却を行えるような環境を整備する。
- ② 市区町村の積極的な対応を可能とする取組(対応力の強化)
 - ・市区町村が特定空家等の所有者への措置を更に円滑に行えるようにして除却等を促進するとともに、特定空家等の状態になる前に所有者に適切な管理を促す。

(4) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進

空家対策の方向性

空家問題への取組の促進には、NPO等の民間主体や地域コミュニティの活用が効果的である。そのため、NPO等の民間主体が行う所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組を促進する。

① NPO等の民間主体の活動を促進する取組

- ・所有者に寄り添ったきめ細かな対応を通じ、所有者に早期の判断を促し、活用や適切な管理・除却に繋げるとともに、NPO等の民間主体の取組やその育成を促進する。
- ・地方自治体と空家対策に取り組むNPO等の民間主体との連携を起点として、福祉の増進や地域活性化など、より多様な分野における民間主体の参画と連携を実現することで、空家の発生抑制、活用や適切な管理等を促進する。

② 地域コミュニティにおける取組

- ・空家を放置することのないよう地域レベルで意識を醸成するとともに、所有者がコミュニティにおける評判も気にすることを踏まえ、地域から所有者への働きかけを推進する。

5. 空家等に関する課題のまとめ

前項までの空家等に関する課題を整理すると、次のようにまとめられます。

(1) 空家等の発生抑制に関する課題

- ・空家等になる前の段階から対策を講じる必要がある。
- ・市のホームページにおいて、空家等関連の情報の一元化が必要である。
- ・単身高齢者等の市民や相続人に対して、空家等対策の重要性など、空家等に関する啓発活動や情報提供の充実が必要である。

(2) 空家等の利活用と維持管理に関する課題

- ・空家等が「負の動産」にならないよう、なるべく早い段階で利活用する必要がある。
- ・官民連携により、空家等の不動産市場への流通を促進する必要がある。
- ・地域特性やまちづくり計画に応じて利活用等の目的や優先順位を明確にした上で、対策に取り組む必要がある。
- ・当事者意識の醸成のほか、空家等に関する啓発活動や情報提供の充実が必要である。

(3) 管理不全な空家等に関する課題

- ・特定空家等の認定作業の迅速化や、所有者等への除却等の促進など、特定空家等候補への対策をより一層進める必要がある。
- ・特定空家等になる前の段階から、有効活用や適切な管理を促進する必要がある。

(4) 空家等対策の推進体制に関する課題

- ・空家等関連の情報（データベース）の庁内関係部局内での共有が必要である。
- ・庁内連携の迅速化・効率化が必要である。
- ・地域（自治会等）との連携により、地域での啓発活動や空家等の早期発見等を推進する必要がある。

第3章 空家等対策の基本的な方針及び施策

1. 基本方針.....	34
2. 各主体の責務と役割.....	35
3. 施策体系.....	36
4. 施策.....	37
基本方針1 空家等の発生抑制の推進	37
基本方針2 空家等の利活用の促進と不動産市場への流通促進...	38
基本方針3 空家等の適切な管理の促進と特定空家等の解消.....	39

1. 基本方針

空家等の管理責任は、第一義的には所有者等が負っており、空家法第5条にはその旨が明記されています。

しかしながら、相続による問題の複雑化や経済的な事情などから、所有者等が本来行うべき管理や利活用が十分になされず、周辺環境の悪化や地域コミュニティの衰退など、まちづくりを進めて行く上で悪影響を及ぼしています。

本市では、こうした状況を鑑み、当初計画を平成31(2019)年度に策定し、計画に基づく様々な対策を講じてきましたが、空家率は国や県の平均値と比較して依然として高い値で推移しています。

そのため、今回の改定に当たっては、これまでの空家等に関する課題や今まで行ってきた対策に対する問題点や課題、法改正の内容(46ページ参照)、国の指針や審議会の結果等を踏まえ、次に掲げる3つの基本方針に基づき、空家等対策を推進します。

なお、対策の推進に当たっては、空家等が周辺に与える悪影響の度合いや危険の切迫度のほか、中心市街地での空店舗や住宅密集地や山間地での空家など、建物の状態や地域の実情などに応じて目的や優先度を明確にした上で、総合的かつ計画的に対策を講じます。

基本方針1 空家等の発生抑制の推進

空家等は今後も増加する見込みであり、特定空家等となる空家等も増加していく恐れがある一方で、人材や財政面等により、危険な特定空家等になってからの対応では限界がある。そのため、空家等になる前の居住している段階から対策を行い、空家等の発生抑制を図る。

基本方針2 空家等の利活用の促進と不動産市場への流通促進

空家等が早期に活用されれば、空家等の抑制に繋がり、周辺の生活環境への影響も防ぐことができるため、空家等の利活用を促進する。

また、空家等の改修や売却等を行いやすくするため、関係団体等と連携し、中古住宅等の市場への流通を促進する。

基本方針3 空家等の適切な管理の促進と特定空家等の解消

空家等の増加が見込まれる中、利活用に適した状態を維持する観点や、周辺の生活環境に悪影響を与えないようにする観点から、空家等の適切な管理を促進する。

また、利活用が困難で周辺の生活環境に悪影響を与える特定空家等は、除却を促進する。

2. 各主体の責務と役割

本市、空家所有者等、市民及び事業者・関係団体との協働が重要であり、それぞれの責務と役割を踏まえつつ、連携して空家等対策を実施します。

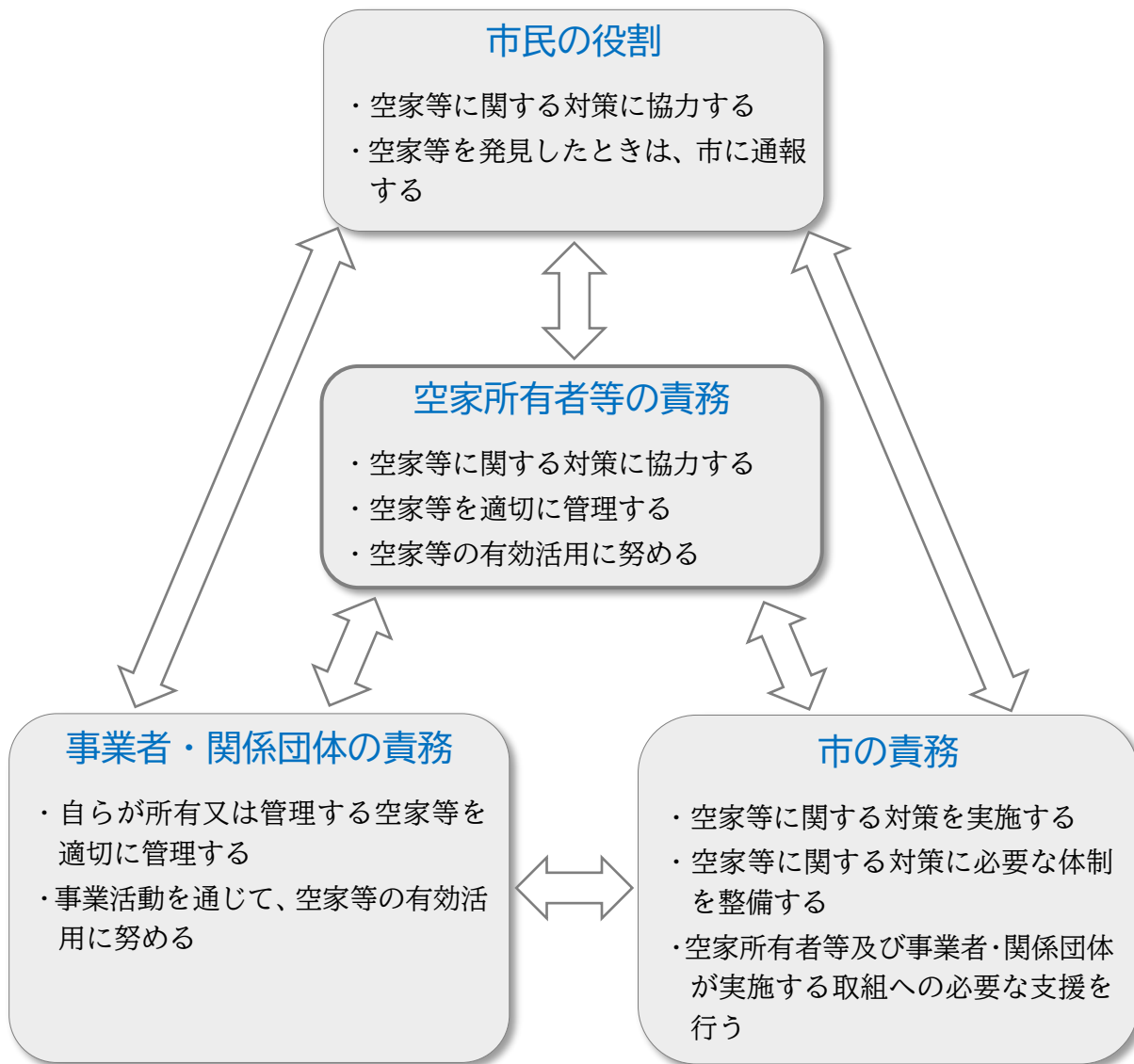


図 各主体の責務と役割

3. 施策体系

空家等対策の3つの基本方針に基づく基本的な施策体系により計画を推進します。

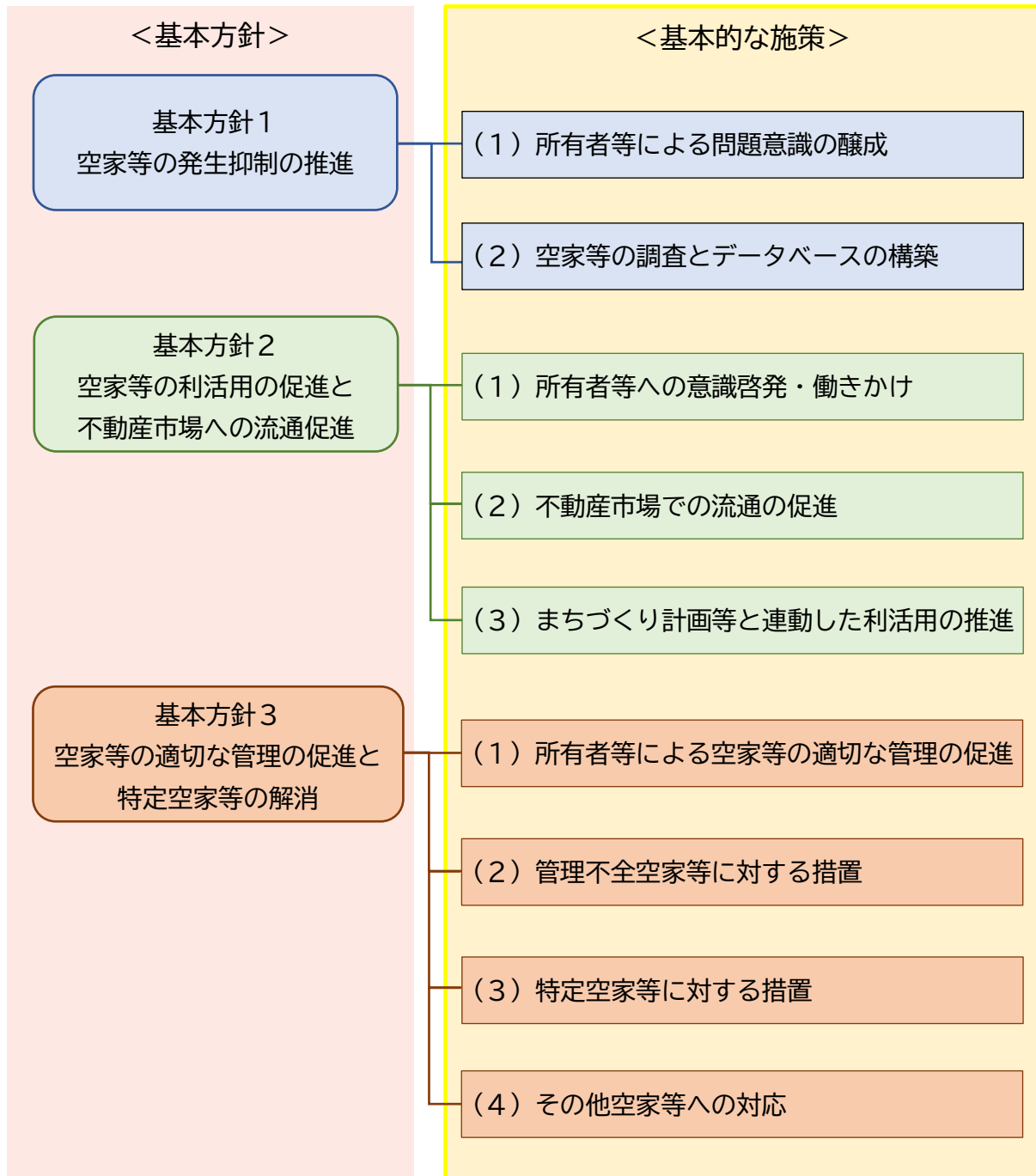
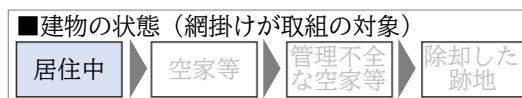


図 基本方針に基づく基本的な施策体系

4. 施策

基本方針1 空家等の発生抑制の推進

(1) 所有者等による問題意識の醸成



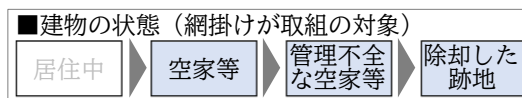
【対策の方向性】

- ・住宅所有者、特に高齢の所有者やその家族に対して、空家等に関する知識を身に付けてもらい、「自宅を空家にしない」という意識を醸成させます。

【具体的な対策】

- ・市のホームページにおける、「空き家ガイドブック」や相談窓口など、空家等に関する情報を一元化します。
- ・広く市民に啓発するため、広報紙や自治会回覧、市が主催する行事など、様々な機会を活用し、空家等の管理負担やリスク、相談窓口などの情報を提供します。
- ・特に、住まいの終活の一環として、所有者等が生前に対処方法を決めておく方法（遺言、生前贈与等）などの情報提供を充実させます。また、マイホーム借上げ制度（48ページ参照）などの住宅資産を活用して高齢になっても安心して住み続けられる制度の周知を図ります。
- ・関係団体等との連携による講習会やセミナーを開催します。

(2) 空家等の調査とデータベースの構築



【対策の方向性】

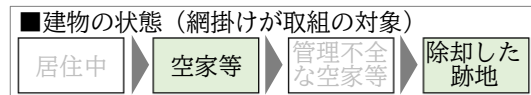
- ・最新の空家等を把握するため、定期的に空家等の調査を実施し、調査で得られた情報はデータベースに集約して総合的な空家等対策に繋がります。

【具体的な対策】

- ・空家等への外観調査、立入調査、周辺への聞き取り調査など、必要な調査を実施し、空家等の現状や所有者等の情報を把握します。
- ・空家等の把握については、地域との連携が不可欠であることから、自治会との連携により広く情報を収集し、空家等の早期発見に繋がります。
- ・所有者等の特定については、不動産登記情報や住民票情報、固定資産課税台帳を活用するほか、電気・ガス等の供給事業者に対し、その契約状況等の情報提供を要請するなど、所有者等の把握に努めます。
- ・空家等対策を総合的に取り組むため、空家等の所在が地図上で容易に把握できるシステムの導入を検討し、庁内関係部局内での空家等情報の共有を図ります。

基本方針2 空家等の利活用の促進と不動産市場への流通促進

(1) 所有者等への意識啓発・働きかけ



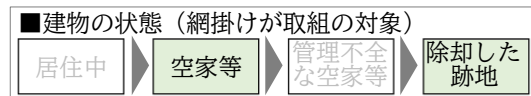
【対策の方向性】

- ・所有者等に対して、空家等に関する知識を身に付けてもらい、「空家はなるべく早い段階で活用する」という意識を醸成させます。

【具体的な対策】

- ・相続による空家等の発生が多いことを踏まえ、相続手続き等の際に相続人に対して、早期に空家等の利活用がなされるよう、各種情報（相談窓口、相続した空家に係る譲渡所得の特別控除（所得税・市県民税）、相続土地国庫帰属制度（48ページ参照）など）の周知や、関係団体等との連携による講習会やセミナーを開催し、空家等の譲渡や売却、賃貸等の決断を促進します。
- ・空家等の所有者等に対しては、市のホームページへの掲載や封書による市のお知らせ等にチラシを同封するなど、各種情報（相談窓口、相続した空家に係る譲渡所得の特別控除（所得税・市県民税）、マイホーム借上げ制度など）を周知するとともに、関係団体等との連携による講習会やセミナーを開催し、空家等の利活用を促進します。
- ・所有者等による空家等の利活用等を後押しするため、空家等に係る助成制度などの導入について検討します。

(2) 不動産市場での流通の促進



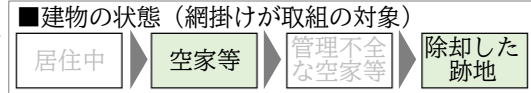
【対策の方向性】

- ・民間企業や関係団体等との連携により、不動産市場での空家等の流通促進を図ります。

【具体的な対策】

- ・空家等対策に資する民間企業や千葉県宅地建物取引業協会南総支部との連携を通じて、中古住宅等の市場の流通拡大を図り、空家等及び解体後の跡地の活用等を積極的に推進します。
- ・移住政策と連携し、移住希望者等に対して、空店舗の活用事例の紹介や建物の改修に関する情報を提供することで、空家等の活用を推進します。
- ・所有者不明の場合や相続人が存在しない場合は、土地・建物に特化した財産管理制度（48ページ参照）を活用し、不動産市場への流通を促します。
- ・今後、空家等の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人等との連携について、当該法人の活用に関する本市の方針が定まった場合には、空家法第23条第1項に規定する「空家等管理活用支援法人」（46ページ参照）の指定を検討します。

(3) まちづくり計画等と連動した利活用の推進



【対策の方向性】

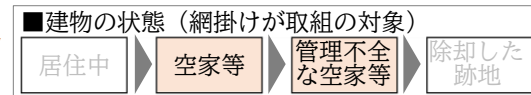
- ・都市計画などのまちづくり計画等と連動し、まちづくりの方向性や将来像と合致した地域の魅力や活力を高める空家等の利活用を推進します。

【具体的な対策】

- ・空地や空家などの低未利用地を活用するための手法を検討します。
- ・きみつ魅力あふれるお店づくり事業などにより、空店舗の活用を促進します。
- ・住宅に係る既存制度の拡充を検討します。

基本方針3 空家等の適切な管理の促進と特定空家等の解消

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進



【対策の方向性】

- ・所有者等に空家等のリスクや、適正管理に関する情報を提供することで、管理意識の向上を促します。

【具体的な対策】

- ・遠方に居住する空家等の所有者等もいることから、市のホームページや広報紙への掲載や封書による市のお知らせ等にチラシを同封するなど、管理不全の空家等が引き起こす様々な問題や管理方法、空家管理代行サービス、相談窓口等の情報を周知し、所有者等が自発的に適正管理を行うことを促します。

(2) 管理不全空家等に対する措置



【対策の方向性】

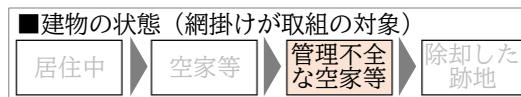
- ・管理不全な空家等の所有者等に対して、注意喚起などを行い適切な管理を促します。

【具体的な対策】

- ・適正管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある空家等（管理不全空家等）の所有者等に対して、基本指針^{※4}に即し、必要な処置をとるよう指導します。
- ・指導しても改善されない場合は、特定空家等とならないための具体的な措置を勧告し、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税等の住宅用地特例（1/6等に減額）の適用対象から除外（47ページ参照）します。
- ・所有者等により改善が見られない管理不全空家等に対しては、管理不全状態にある土地・建物の管理制度（48ページ参照）を活用し、管理人を通じて適切な措置を講じます。

^{※4}「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」（最終改正 令和3（2021）年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）

(3) 特定空家等に対する措置



【対策の方向性】

- ・ 周辺に悪影響を及ぼす特定空家等は空家法に基づく措置を行うことで、特定空家等の解消を図ります。

【具体的な対策】

- ・ 再三の改善依頼、助言にも関わらず改善が見られない場合には、これまでの経緯や特定空家等判断基準（表）、君津市空家等対策庁内検討委員会による協議、外部専門家を構成員とする君津市空家等審議会での審議を踏まえ、特定空家等への認定の可否を決定します。特定空家等に認定した場合は、空家法及び空家条例に基づき、必要な措置を講じます。
- ・ 特定空家等に対する措置の内容としては、空家法に基づく特定空家等の所有者等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行等と空家条例に基づく公表等を適切に組み合わせ、効果的・効率的な対策を実施します。

(4) その他空家等への対応



【対策の方向性】

- ・ 空家条例に基づき、危険を避けるための緊急的な対応を行います。

【具体的な対策】

- ・ 適切に管理されていない空家等による周辺住民への危険を回避するために緊急の必要がある場合には、必要最小限の軽微な安全措置を講じます。

第4章 空家等対策の体制整備

- 1. 空家等に関する相談体制 42
- 2. 空家等対策の実施体制 42

1. 空家等に関する相談体制

空家等に関する相談については、利活用や周辺環境への悪影響、相続問題など多岐にわたるため、所管課が総合窓口として受け付け、内容ごとに関係部局等を案内するほか、専門性の高い関係団体等との協力体制を築いていきます。

また、空家等対策を推進するためには、庁内の関係部局が連携して対応する必要があり、その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、空家等関連業務の一体化や人員体制の効率化など、庁内体制（市民センター含む）の整備を図ります。

2. 空家等対策の実施体制

(1) 君津市空家等審議会

空家条例第8条第1項の規定に基づく君津市空家等審議会において、専門的な見地から空家等対策計画の作成、変更等に関する協議のほか、空家等の危険度の判定や空家等に対する措置等の重要事項を調査審議します。

(2) 君津市空家等対策庁内検討委員会

空家等がもたらす課題・問題は、分野横断的かつ多岐にわたるため、本市の関係部局で構成する君津市空家等対策庁内検討委員会において情報共有及び協議を行い、連携して空家等対策を推進します。

(3) 関係機関・地域との連携

空家等の状態により対応方法も異なり、また、関係法令の適用を総合的に判断する必要があるため、警察や保健所、法務、建築などの関係機関のほか、不動産業者や地域（自治会等）との連携・情報共有により空家等対策を推進します。

表 主な関係機関等との連携内容

関係機関名	連携内容
公益社団法人 君津市シルバー人材センター	・空家等の管理業務の実施
千葉県宅地建物取引業協会南総支部	・空き家バンクの周知 ・空家の仲介協力 ・住宅情報の提供
千葉県 (千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会)	・空家等対策の実施などの検討

(4) 民間企業等との連携による新たな空家等対策の展開

民間企業及び千葉県宅地建物取引業協会南総支部との連携により、セミナー開催や窓口相談から空家等対策までの仕組みの構築を検討します。

第5章 計画の進行管理と見直し

- 1. 計画の進行管理の考え方 44
- 2. 目標値の設定 44

1. 計画の進行管理の考え方

本計画を着実に推進するため、PDCA（計画→実行→検証・評価→改善）サイクルにより、空家等対策の取組状況を定期的に確認しながら、検証・評価を行い、必要がある場合は、施策の見直し等を実施します。

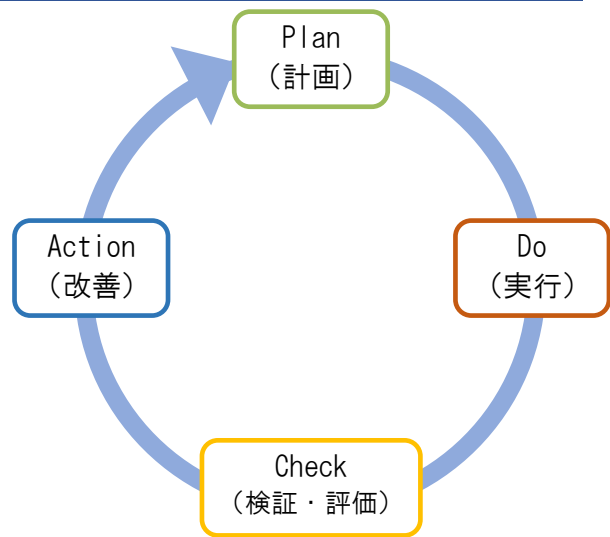


図 PDCAサイクル

2. 目標値の設定

本計画の達成状況を見える化するため、空家等に関する下記に示す3つの指標を用いて目標値を設定します。

【指標①】「所有者等からの空家等に関する相談件数」

- ・空家等の問題を解決するためには、所有者等からの相談に基づき、利活用や除却等を図っていくことが重要である。

【指標②】「民間企業等との連携による空家等の利活用件数」

- ・相談等を受けた空家等について、民間企業等との連携を図りながら、円滑に利活用していくことが必要である。

【指標③】「空家等調査で確認された管理不全な空家等^{※5}の戸数」

- ・危険性の高い空家等に対する対応を優先すべきである。

^{※5}特定空家等候補：C判定

なお、今後、計画を実行に移していく中での実績値等を踏まえ、必要に応じて目標の見直し等を検討します。

表 指標及び目標値

指標	現在値 (令和4(2022)年度)	目標値 (令和12(2030)年度)
① 所有者等からの空家等に関する相談件数	14件/年	120件/年
② 民間企業等との連携による空家等の利活用件数	2件/年	24件/年
③ 空家等調査で確認された管理不全な空家等(特定空家等候補：C判定)の戸数	95戸	76戸(▲20%)

資 料

資料1	現行制度の整理	46
資料2	空家等対策の推進に関する特別措置法	49
資料3	君津市空家等の適切な管理に関する条例	49
資料4	君津市空家等の適切な管理に関する規則	49

資料1 現行制度の整理

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について

1) 改正の趣旨

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和5(2023)年6月14日に公布された。この改正は、近年の空家の増加に対応するため、空家対策の強化を行うものであり、強化のポイントは以下の通り。

- 周囲に悪影響を及ぼす特定空家の除却等のさらなる促進
- 周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家の有効活用や適切な管理を総合的に強化

2) 改正法案の概要

「所有者の責務強化」とともに、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化

(1) 所有者等の責務強化

- ・現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

(2) 空家等の活用拡大

① 空家等活用促進区域の創設

- ・市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進
- ・市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請

② 所有者不在の空家の処分

- ・所有者等に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

③ 空家等管理活用支援法人の創設

- ・市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人（公的立場を与える制度）として指定

(3) 空家等の管理の確保

① 特定空家化の未然防止

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家等になる恐れがある空家等を管理不全空家等として指導、勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外

② 管理不全建物管理制度の活用

- ・所有者に代わって建物管理を行う管理不全建物管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

③ 所有者把握の円滑化

- ・電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請

(4) 特定空家等の除却等

① 状態の把握

- ・所有者等への報告徴収権（資料の提出等を求める権利）を市区町村長に付与し、勧告・命令等を円滑化

② 代執行の円滑化

- ・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設
- ・所有者等が不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化

③ 相続放棄、所有者等不明・不在の空家等への対応

- ・市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与

(2) 空家等所有者に対する税制措置

■ 相続した空家に係る譲渡所得の特別控除（所得税・市県民税）

- ・相続人が、相続した空家又はその敷地等について、一定の要件を満たした上で譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を限度として特別控除できる。
- ・令和5(2023)年度税制改正により、特例の適用期間が令和9(2027)年12月31日まで延長され、買主が売買契約に基づき譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに、空家について、耐震改修により耐震基準を満たすこととなった場合又は空家の全部を取壊し等した場合、その工事が譲渡後であっても特別控除を適用できるよう拡充された。

■ 固定資産税等の住宅用地特例の適用除外

- ・改正前の空家法では、市町村長から勧告を受けた「特定空家等」の敷地について固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外することとなっているが、空家法改正により「管理不全空家等」についても住宅用地特例の適用対象から除外することとなる。

住宅用地特例	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準	1/3に減額	2/3に減額

(3) 所有者不明土地等の解消に向けた民事基本法制の見直しについて

令和3(2021)年4月21日、「民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(令和3年法律第25号)」が成立した。これらの法律は所有者不明の土地の解消を図るために見直されたもので、令和5(2023)年4月から段階的に施行されることとなった。

■ 不動産登記制度の見直し

- ① 相続登記の申請の義務化(令和6(2024)年4月1日施行)
- ② 相続人申告登記(令和6(2024)年4月1日施行)
- ③ 所有不動産記録証明制度(令和8(2026)年4月までに施行)
- ④ 住所等の変更登記の申請の義務化(令和8(2026)年4月までに施行)
- ⑤ 他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記
(令和8(2026)年4月までに施行)
- ⑥ DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例
(令和6(2024)年4月1日施行)

■ 相続土地国庫帰属制度の創設（令和5（2023）年4月27日施行）

- ・相続等により土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

■ 民法の見直し

① 土地・建物に特化した財産管理制度の創設（令和5（2023）年4月1日施行）

○所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- ・所有者不明土地・建物について、利害関係人による裁判所への申し立てにより、裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）

○管理不全状態にある土地・建物の管理制度の創設

- ・所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害される恐れがある場合、利害関係人による裁判所への申し立てにより、裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任

② 共有制度の見直し（令和5（2023）年4月1日施行）

- ・裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設
- ・裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設

③ 遺産分割長期未了状態への対応（令和5（2023）年4月1日施行）

- ・相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分を考慮せず、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設

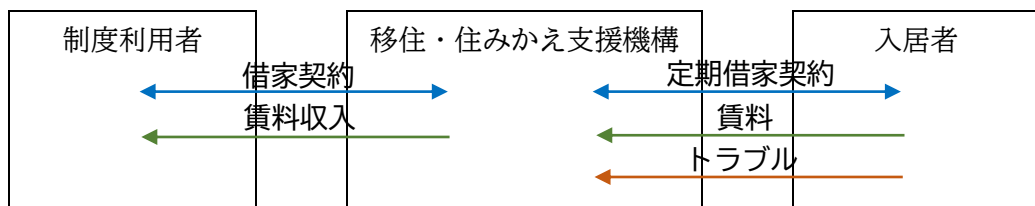
④ 隣地等の利用・管理の円滑化（令和5（2023）年4月1日施行）

- ・ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みを整備
- ・催促しても越境した枝が切除されない場合等には、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みを整備

（4）その他の制度

■ マイホーム借上げ制度

- ・一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が、50歳以上の方が所有するマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する公的な制度。これにより、マイホームを売却することなく、住みかえや老後の資金として活用可能



資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料3 君津市空家等の適切な管理に関する条例

資料4 君津市空家等の適切な管理に関する規則
