

第1章 計画の趣旨

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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。
- ・当初計画の計画期間が令和5年度をもって終了するほか、空家等対策を取り巻く情勢変化を踏まえ、空家等対策をより一層推進するため、新たに第2次計画を策定する。

2 計画の位置づけ

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）及び「君津市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）等に基づき、上位計画の「君津市総合計画」、関連計画の「君津市都市計画マスタープラン」及び「君津市立地適正化計画」等と連携・整合した計画とする。

3 対象とする空家等の種類

空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等とする。

【空家等】

- ・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。）

【特定空家等】

- ・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

4 計画の区域

君津市全域

5 計画期間

令和6年度から令和12年度まで

6 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

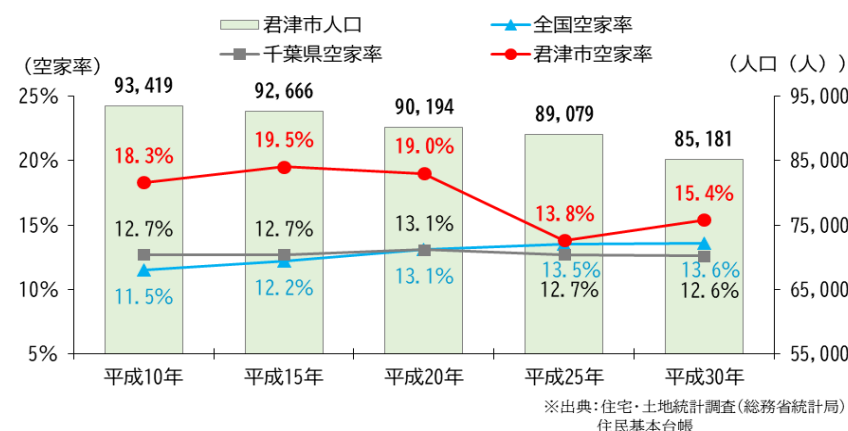
特に関連の深い「11. 住み続けられるまちづくりを」、「17. パートナリシップで目標を達成しよう」の達成に貢献する。



第2章 空家等の現状と課題

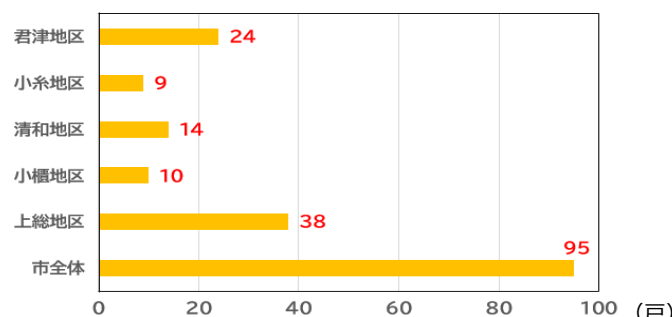
1 君津市の空家等の現状

- ・本市の空家率は平成25年に一時低下したが、人口減少や高齢者世帯の増加等により、今後、増加する見込みである。



【現地調査結果（令和4年度）】

・管理不全な空家等数（特定空家等候補に該当）



2 空家等に関する課題のまとめ

- 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。
 - ・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。
- 空家等の利活用と維持管理に関する課題
 - ・空家等が「負の財産」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。
 - ・官民連携により不動産市場への流通を促進する必要がある。
- 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進める必要がある。
- 空家等対策の推進体制に関する課題
 - ・空家等情報の庁内関係部局内での共有が必要である。
 - ・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

1 基本方針

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する。

第4章 空家等対策の基本的な施策 ※詳細は次ページ

基本方針1

空家等の発生抑制の推進

基本的な施策

- 所有者等による問題意識の醸成
- 空家等の調査とデータベースの構築

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

基本的な施策

- 所有者等への意識啓発・働きかけ
- 不動産市場での流通の促進
- まちづくり計画等と連動した利活用の推進

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

基本的な施策

- 所有者等による空家等の適切な管理の促進
- 管理不全空家等に対する措置
- 特定空家等に対する措置
- その他空家等への対応

第5章 空家等対策の体制整備

1 空家等に関する相談体制

- ・空家等に関する相談は多岐にわたるため、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く。
- ・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）の整備を図る。

2 空家等対策の実施体制

- ・空家等対策を効果的かつ効率的に実施するための体制を整備する。
 - 君津市空家等審議会
 - 君津市空家等対策庁内検討委員会
 - 関係機関・地域との連携
 - 民間企業等との連携による新たな空家等対策の展開

第6章 計画の進行管理と見直し

1 計画の進行管理の考え方

- ・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する。

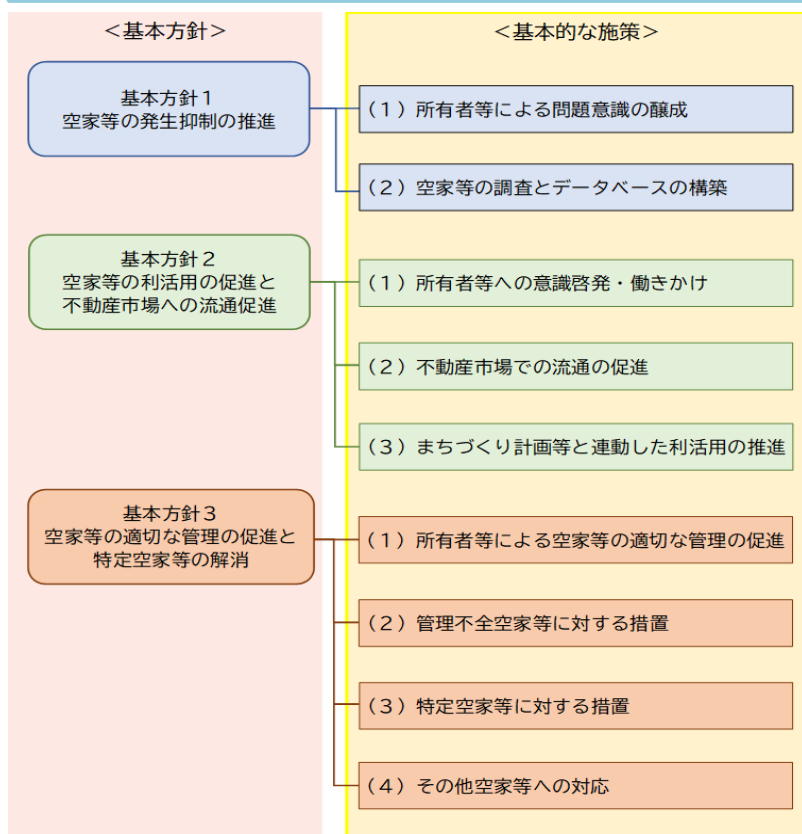
2 目標値の設定

- ・計画当初の目標値は次のとおりとし、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する。

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の戸数	95戸	76戸(▲20%)

第4章 空家等対策の基本的な施策

施策体系図



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】

特に高齢の所有者やその家族に対し、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

【具体的な対策】

- ★市ホームページにおける情報の一元化
- ★広報紙、自治会回覧、市主催行事など、様々な機会を活用した空家等の管理負担やリスク、相談窓口などの情報提供
- ★住まいの終活の一環として、遺言や生前贈与などの情報提供
- ★住宅資産を活用したマイホーム借上げ制度などの周知
- ★関係団体等と連携した講習会、セミナーの開催

(2) 空家等の調査とデータベースの構築

【対策の方向性】

定期的に空家等の調査を実施し、調査で得られた情報をデータベースに集約して総合的な空家等対策に活用

【具体的な対策】

- ・外観調査、立入調査、周辺への聞き取り調査などを実施し、空家等の現状や所有者等の情報を把握
- ★自治会等との連携による空家等の早期発見
- ・不動産登記情報、住民票情報、固定資産課税台帳の活用
- ★電気・ガス等の供給事業者と契約状況等の情報提供を要請
- ★空家等の所在が地図上で把握できるシステムの導入を検討

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、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

【具体的な対策】

- ★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、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などの情報の周知や、関係団体等との連携による講習会やセミナーを開催
- ★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、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の情報の周知や、関係団体等との連携による講習会やセミナーを開催
- ★空家等に係る助成制度などの導入を検討

(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る不動産市場での空家等の流通促進

【具体的な対策】

- ★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、空家等の利活用を積極的に推進
- ★移住施策と連携し、移住希望者等への空店舗の活用事例の紹介や建物の改修に関する情報提供により、空家等の活用を推進
- ★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を活用し、不動産市場への流通を促す

(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の連動による、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の推進

【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
- ・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
- ・住宅に係る既存制度の拡充を検討

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による管理意識の向上

【具体的な対策】

- ★所有者等の自発的な適正管理を促すための情報提供（管理不全の空家等が引き起こす問題、空家管理代行サービス、相談窓口の情報等）

(2) 管理不全空家等に対する措置

【対策の方向性】

特定空家等に至る前における管理不全な空家等の所有者等への注意喚起などによる適切な管理意識の向上

【具体的な対策】

- ★こ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）の所有者等に対する指導
- ★改善されない場合は、具体的な措置を勧告して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
- ★改善が見られない場合は、管理不全状態にある土地・建物の管理制度を活用し、管理人を通じた適切な措置

(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に対し、空家法に基づく措置を行うことによる特定空家等の解消

【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、君津市空家等対策庁内検討委員会による協議、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
- ・特定空家等に認定された場合は、空家法及び空家条例に基づく必要な措置（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た効果的・効率的な対策）を実施

(4) その他空家等への対応

【対策の方向性】

空家条例に基づく危険を避けるための緊急的な対応

【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の危険回避のための緊急的な必要最小限の軽微な安全措置を実施