

君津市空家等対策計画(素案)

平成31年 月

君 津 市

目 次

第 1	計画の趣旨	1
1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	対象とする空家等の種類	1
4	対象地区	1
5	計画期間	2
第 2	空家の現状と課題	2
1	全国の空家の現状	2
2	千葉県の空家の現状	2
3	君津市の空家の現状	3
4	適切に管理されていない空家の発生・放置の理由	5
5	適切に管理されていない空家をもたらす影響・課題	5
第 3	空家等対策の基本的な方針	6
第 4	空家等対策の基本的な施策	7
1	空家等の発生予防と適切な管理の促進	7
2	空家等に対する措置	7
3	流通・利活用の促進	11
第 5	空家等対策の体制整備	12
1	空家等に関する相談体制	12
2	空家等対策の実施体制	12
第 6	その他	13

第1 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、適切に管理されていない空家等が増加し、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（以下「特措法」という。）」が制定され、平成27年に施行された。

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（以下「空家条例」という。）」を制定するとともに、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、君津市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を定める。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき定める空家等対策計画であり、上位計画である君津市総合計画との整合を図りながら、本市の基本的な考え方や取り組むべき方向性を示すものである。

3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第2条に定める空家等及び特定空家等とする。

※「空家等」及び「特定空家等」の定義

「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。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。）をいう。

「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状態にあると認められる空家等をいう。

4 対象地区

本計画で対象とする地区は、君津市全域とする。

5 計画期間

本計画の計画期間は、2019年度（平成31年度）から2023年度（平成35年度）までの5年間とする。なお、国や千葉県の空家等対策の動向や市内の空家等の状況変化を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じて見直しを行う。

第2 空家の現状と課題

1 全国の空家の現状

住宅・土地統計調査（総務省）により全国の空家数の推移をみると、空家総数は昭和63年の394万戸から一貫して増加を続けており、平成25年には約2倍の820万戸となっている。その他の住宅（いわゆる「その他の空家」）の数も増加を続けている。

（千戸）

区 分	S63年	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年
空家総数	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568	8,196
その他の住宅	1,310	1,488	1,825	2,118	2,681	3,184

また、平成26年空家実態調査（国土交通省）によると、空家となった住宅の取得原因の半数以上が相続を理由としており、空家の所有者の約4分の1が遠隔地に居住している。空家にしておく理由としては、「物置として必要」、「解体費用をかけたくない」、「特に困っていない」などとなっている。

2 千葉県の空家の現状

住宅・土地統計調査により千葉県の空家数の推移をみると、空家総数は平成10年の29万5千戸から平成25年には36万7千戸と増加しており、その他の住宅の数も増加を続けている。

（千戸）

区 分	H10年	H15年	H20年	H25年
空家総数	295	322	356	367
その他の住宅	73	89	112	134

3 君津市の空家の現状

平成29年度に本市が実施した外観調査では、空家と思われる984件の建築物が確認されている。

(件)

地区	君津地区	小糸地区	清和地区	小櫃地区	上総地区	合計
空家数	453	77	73	96	285	984

住宅・土地統計調査によると、本市における空家で「その他の住宅」の「一戸建」に区分されるものは平成20年が980戸、平成25年が1,350戸と増加している。

(戸)

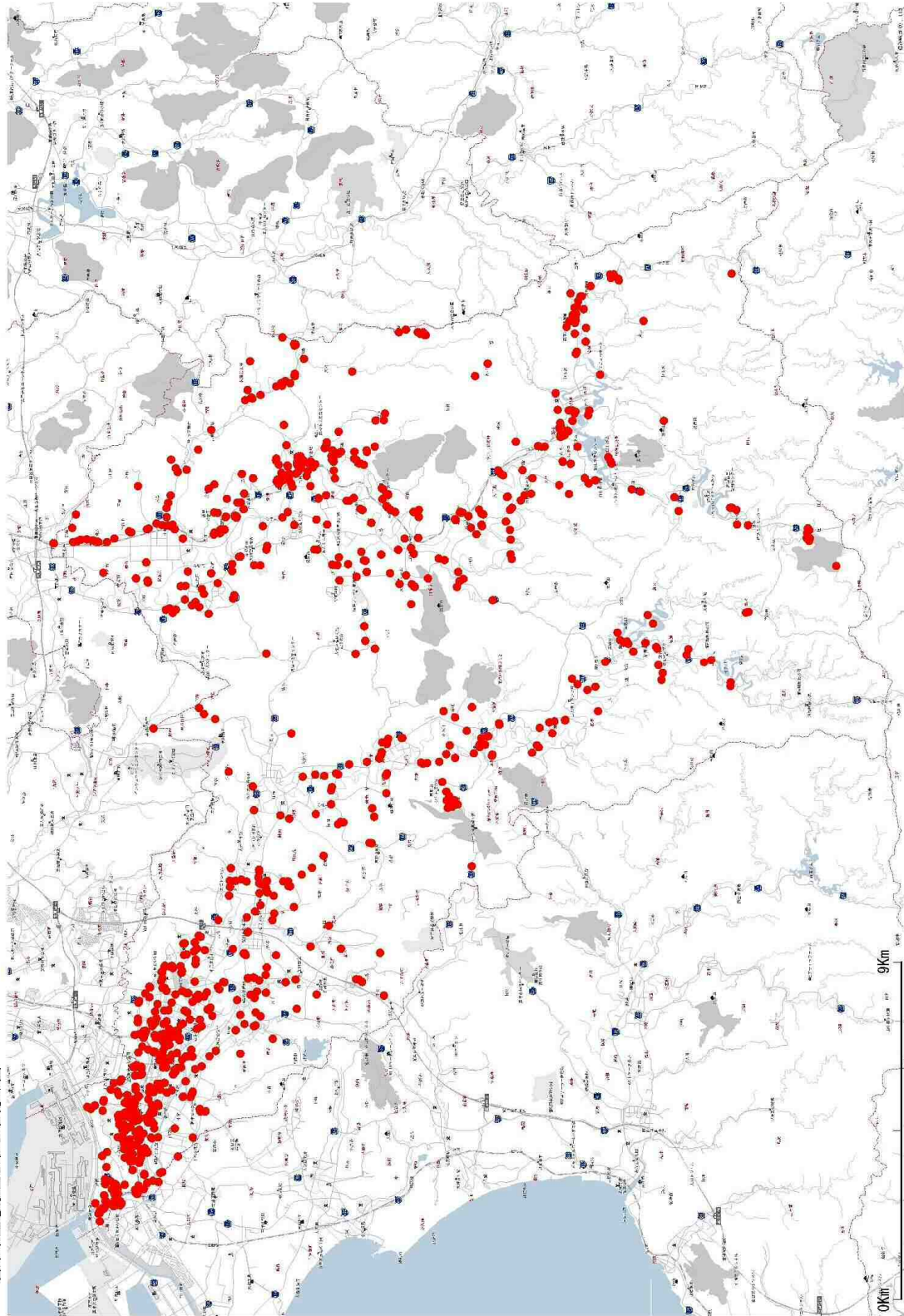
区分	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
空家総数	6,480	7,240	7,360	5,540
その他の住宅	—	—	2,480	2,730
一戸建	—	—	980	1,350

※「その他の住宅」とは、人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅（別荘などの二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除く。）をいう。

※住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況の実態を把握するための抽出調査であり、調査結果は推計値である。調査は、5年ごとに総務省統計局が実施している。

君津市内の空家の分布状況は、次ページの分布図のとおりである。

君津市空き家コンテンツ分布図



4 適切に管理されていない空家の発生・放置の理由

市に寄せられた苦情・相談や、国・他の地方公共団体による空家に関する調査結果によると、適切に管理されていない空家が発生し放置される理由は、主に以下のとおりとなっている。

- 遠方に居住しているため管理が行き届かない。
- 管理費用が工面できない。
- 不動産に関する知識・情報が不十分である。
- 空家を管理する意識が欠如している。
- 相続放棄や相続自体に問題があり所有者が不在、不明となっている。
- 相続人が空家の存在を知らない。
- 時の経過によって利害関係人が増加し、権利関係が複雑化している。
- 空家を解体すると、住宅用地に対する固定資産税などの特例措置の適用がなくなり、税が増額となってしまう。

5 適切に管理されていない空家をもたらす影響・課題

市における空家対応の現状や、国・他の地方公共団体による空家に関する調査結果によると、適切に管理されていない空家が周辺環境に及ぼす影響、課題は、以下のものが挙げられる。

- 地震、台風等の自然災害による倒壊や建築部材の飛散
- ごみの不法投棄や庭木や雑草の繁茂、害獣や害虫の発生
- 不審火や不審者の侵入等の誘発
- 時間の経過による建築物の劣化と不動産価値の下落
- 景観の悪化
- 市としての魅力の低下

第3 空家等対策の基本的な方針

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、特措法第3条にはその旨が明記されている。

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が十分になされず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている。

市では、こうした現状に鑑み、次に掲げる3つの基本方針に基づき、空家等への対策を推進する。

また、対策の推進に当たっては、空家等が周辺的生活環境へ与える悪影響の度合いや危険の切迫度などを総合的に勘案して優先度を定める。

基本方針1 「空家等の発生予防と適切な管理の促進」

空家等の発生を予防することは、空家問題の解消に必要不可欠であることから、市のホームページや広報紙などを通じて、空家等の適切な管理の重要性、市の対応方針、相談窓口等について、情報提供や意識啓発に取り組む。

基本方針2 「空家等に対する措置」

周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対しては、特措法や空家条例等に基づき必要な措置を講ずる。その際は、空家等が周辺的生活環境に及ぼす悪影響の度合いや、建築物の劣化の状況等に応じて、空家等を分類し、緊急性の高いものから優先的に取り組む。

また、特定空家等への措置の実施は、所有権などの私権に対する制限となることから、特定空家等への認定前までに問題が解消されるよう努める。

基本方針3 「流通・利活用の促進」

空家等が利活用されず放置されている状況は、市としての魅力が薄れ、地域の活力の低下にもつながることから、地域の関係事業者団体との連携を通じて、空家等や解体後の跡地の不動産市場での流通促進を図る。

第4 空家等対策の基本的な施策

1 空家等の発生予防と適切な管理の促進

(1) 市民への情報提供

空家問題、空家等対策の概要、建築物の所有者等の責務、専門家による相談窓口などについて、市のホームページや広報紙への掲載、パンフレット・チラシの作成など、空家等の適切な管理に関する情報提供、意識啓発を行う。

(2) 空家等の調査とデータベースの構築

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する。

また、平成29年度の外観調査における空家データと、これまでの市に寄せられた空家等の苦情・相談に関する情報をデータベース化し、庁内で共有することで、常に最新の情報のもとで効果的・効率的な対策を実施する。

(3) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

相続等で問題の生じやすい「一戸建て住宅」を中心に、空家等の所有者等に対し、状況が悪化しないよう連絡、依頼、助言を行い、適切な管理を促す。また、所有者等が死亡又は不明の場合には、特措法のほか関係法令に基づき相続人等の調査を行う。

2 空家等に対する措置

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、軽微な安全措置を講じる。

空家等のうち特定空家等に該当するおそれがあるものについては、早期の改善が必要であることから、所有者等に対し迅速な対応を強く促していく。

再三の改善依頼、助言にもかか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1）、庁内関係部局による協議、外部専門家を構成員とする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する。特定空家等に認定された場合には、特措法及び空家条例に基づき、必要な措置を講ずる。

特定空家等に対する措置の内容としては、特措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、空家条例に基づく緊急代行措置、公表等を適切に組み合わせ、効果的・効率的な対策を実施する（図1）。

【表 1 特定空家等判断基準】

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

項目		項目の例	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれ			
(1) 建築物が倒壊等するおそれ			
	ア 建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜等	
	イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(ア)基礎及び土台	基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
		(イ)柱、梁、筋交等	柱、はりの亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ			
	(ア)屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形、屋根ふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等	
	(イ)外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等	
	(ウ)看板、給湯設備、屋上、水槽等	看板等の支持部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等	
	(エ)屋外階段又はバルコニー	屋外階段等の腐食や破損、脱落等	
	(オ)門又は塀	門等にひび、破損、傾斜、錆び、腐食等	
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれ			
	擁壁の老朽化	擁壁表面に水のしみ出し、ひび、水抜き穴の詰まり等	

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

項目	項目の例
(1) 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水流出や臭気の発生
(2) ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

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

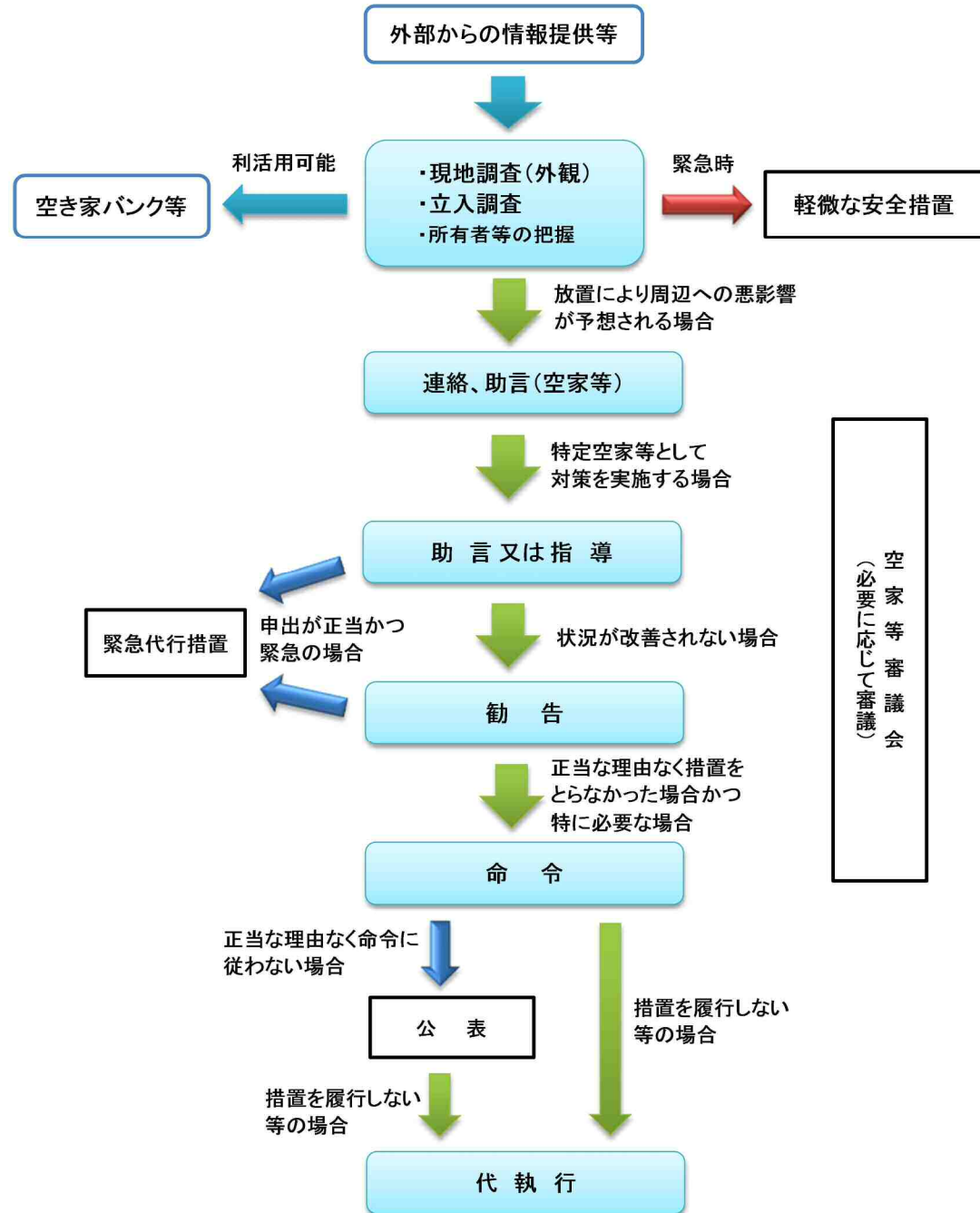
項目	項目の例
(1) 景観に関するルールに著しく不適合	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない
(2) 周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等が落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建築物の全面を覆う等

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

項目	項目の例
(1) 立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
(2) 空家等に住みついた動物等	動物等の鳴き声や徘徊、汚物の臭気、害虫の発生等
(3) 建築物等の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂等の敷地外流出等

【図1】

空家等に対する対応イメージ



空家等審議会
(必要に応じて審議)

凡例

法の規定	条例の規定
------	-------

※法・・・空家等対策の推進に関する特別措置法

3 流通・利活用の促進

空家及びその跡地を地域資源と捉え、関係事業者団体との連携や「空き家バンク」の活用により、不動産市場での流通促進を図る。

(1) 不動産市場での流通の促進

千葉県宅地建物取引業協会南総支部との連携により、居住可能な空家、修繕や解体が必要な空家及び解体後の跡地について、不動産市場での流通促進を図る。

(2) 空き家バンクの活用

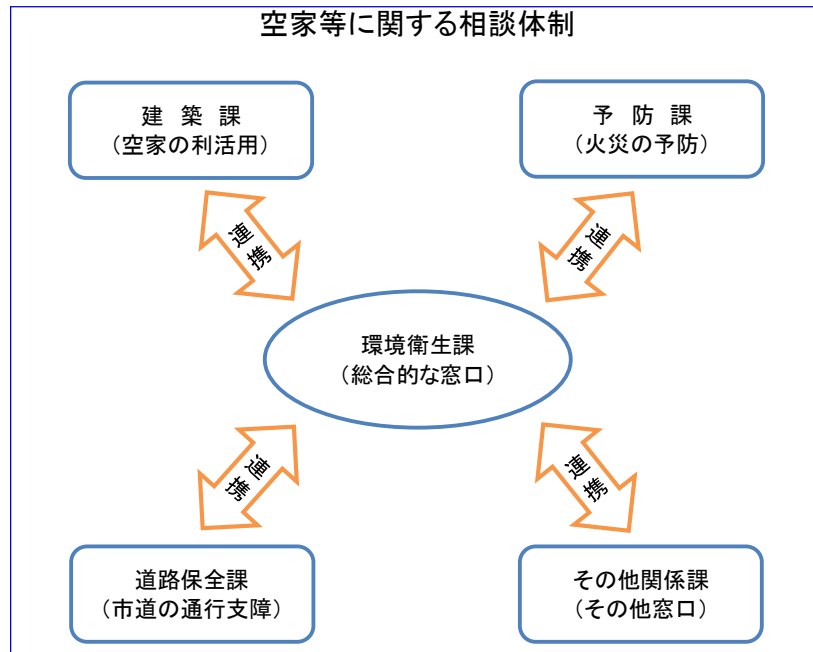
空き家バンクの活用により、空家の所有者と売買等を希望する者とのマッチングを行い、地域資源の有効活用を図る。

※空き家バンクとは…市では、売買又は賃貸を希望する空家の所有者と移住・定住を検討している利用希望者とのマッチングを行っている。物件の契約については市と協定を結んだ一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会が仲介を行っている。

第5 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については、周辺環境への悪影響や利活用、相続問題など多岐にわたるため、適切な部局での対応や、専門家団体の案内など、相談体制を整備する。



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、次のとおり整備する。

(1) 君津市空家等対策協議会

特措法第7条第1項の規定に基づき設置される君津市空家等対策協議会において、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を行う。

(2) 君津市空家等審議会

空家条例第●条の規定に基づき設置される君津市空家等審議会において、専門的な見地から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する。

(3) 庁内関係部局の連携

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庁内会議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する。

(4) 関係機関との連携

空家等対策の推進に際しては、警察や保健所などの関係機関と必要な範囲で情報共有を行い、連携して空家等対策を推進する。

第6 その他

※空家特措法、空家条例等を掲載予定