

市原市空家等対策計画

2020 年 3 月
市 原 市



目次

第1章	計画の趣旨	
1-1	計画策定の趣旨	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画の期間	2
1-4	対象とする区域	3
1-5	対象とする空家等（空家等の定義）	4
第2章	現状と課題	
2-1	国の住宅・土地統計調査（全国的な傾向）	6
2-2	本市における空家等の現状	8
	（1）空家等実態調査 《平成30（2018）年度調査》	8
	（2）空家等相談窓口の状況	18
	（3）空き家バンク事業の状況	19
2-3	本市における空家等の状況分析と課題	20
第3章	空家等対策の基本方針（施策の方向性）	26
第4章	空家等対策の基本施策	
4-1	施策の方向性1：空家等の発生抑制と適切な管理の促進	28
	（1）「所有者等による管理責任の原則」の推進	28
	（2）将来的な空家への予防的な取り組み（すべての住民の意識向上）	29
4-2	施策の方向性2：利用者や地域のニーズに応じた空家等の利活用の推進	30
	（1）利活用に向けたマッチングシステムの構築（住宅市場の活性化）	30
	（2）土地利用規制の一部見直し	31
	（3）住宅改修による活用、地域活性化拠点としての活用促進	32
	（4）老朽化した空家の除却及び跡地の活用促進	33
4-3	施策の方向性3：関係機関等による連携・協働体制の構築	34
	（1）関連する各種施策との連携対応、関係法令や市民相談窓口の内容整理	34
	（2）関係団体等との連携強化	34
	（3）空家等対策協議会の意見反映	35
第5章	特定空家等及びその他空家等に関する対応	
5-1	特定空家等に対する対応	36
5-2	その他空家等に関する対応 【条例制定により対応】	40
5-3	空家等に対する措置・指導フロー	46
第6章	計画の進行管理と見直し	
	（1）施策展開	50
	（2）計画の進行管理	50
	（3）評価・検証と計画の見直し	51

資料編

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法 _____ 54
- (2) 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【概要】 _ 60
- (3) 「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)【概要】 _____ 61
- (4) 市原市空家等対策計画の策定経緯 _____ 62

第1章 計画の趣旨

1-1 計画策定の趣旨

近年、我が国では、人口減少や少子高齢化の進行、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増えており、空家等は全国的に増加の傾向にあります。

適切に管理されていない空家等では、倒壊や建築部材の飛散等における危険性の誘発、治安や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、多岐にわたる問題が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

今後、これらの問題がより一層深刻化することも懸念されており、全国的な社会問題として空家等の適切な管理が求められています。

このような状況下、国は、空家等がもたらす諸問題に対応するため、「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。）を平成 26（2014）年 11 月に制定しました。

空家法では、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等が責任を有することを前提としながら、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することとされています。

本市においては、平成 25（2013）年に「空き家バンク」を創設、平成 27（2015）年からは「空家等に関する市民向けの相談窓口」を開設、さらに、平成 30（2018）年には「市原市空家等実態調査」を実施するなど、本市における空家等の実態把握やその対応に努めてきました。また、令和元（2019）年には、附属機関として「市原市空家等対策協議会」を設置し、専門的な知見や地域の実情を踏まえた慎重かつ公正な審議・調整を行う体制を整備したところであります。

このような中、本市では、効果的な対策を推進していくため、空家等対策の基本的な考え方や取り組むべき施策の方向性等を定めた「市原市空家等対策計画」を策定します。

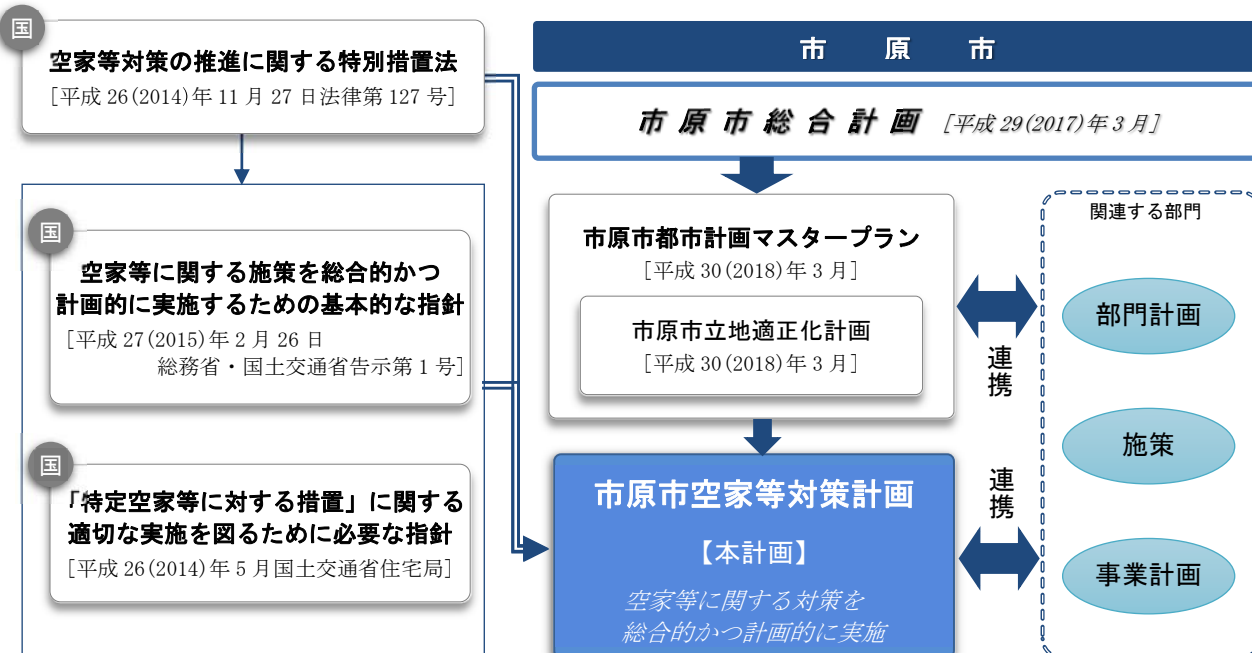
本計画に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することにより、市民の生命、身体又は財産を保護し、安心・安全な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することで、地域の活性化を目指します。



1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に基づく、国の基本的な指針に即した計画とし、「市原市総合計画」、「市原市都市計画マスタープラン」及び「市原市立地適正化計画」等の方向性を踏まえた事業計画として位置づけます。

■ 市原市空家等対策計画と関連計画等との関係

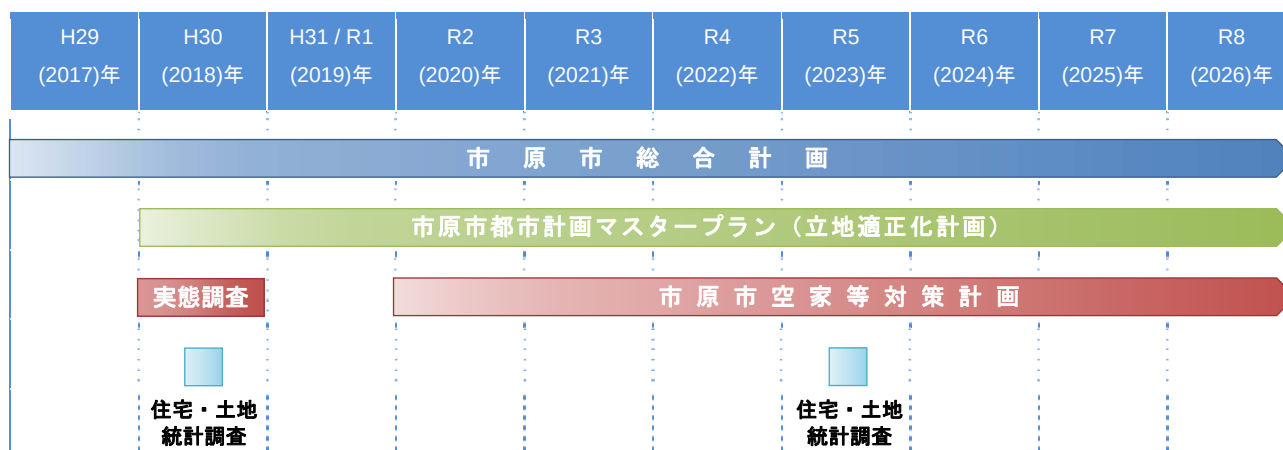


1-3 計画の期間

本計画の期間は、令和 2 (2020) 年度から開始し、終了年度については、市原市総合計画の計画期間と連携・整合を図り、令和 8 (2026) 年度までの 7 年間とします。

なお、この間、社会情勢の変化や国・県の動向を踏まえ、必要に応じて見直しを検討することとします。

■ 市原市空家等対策計画及び関連計画等の計画期間



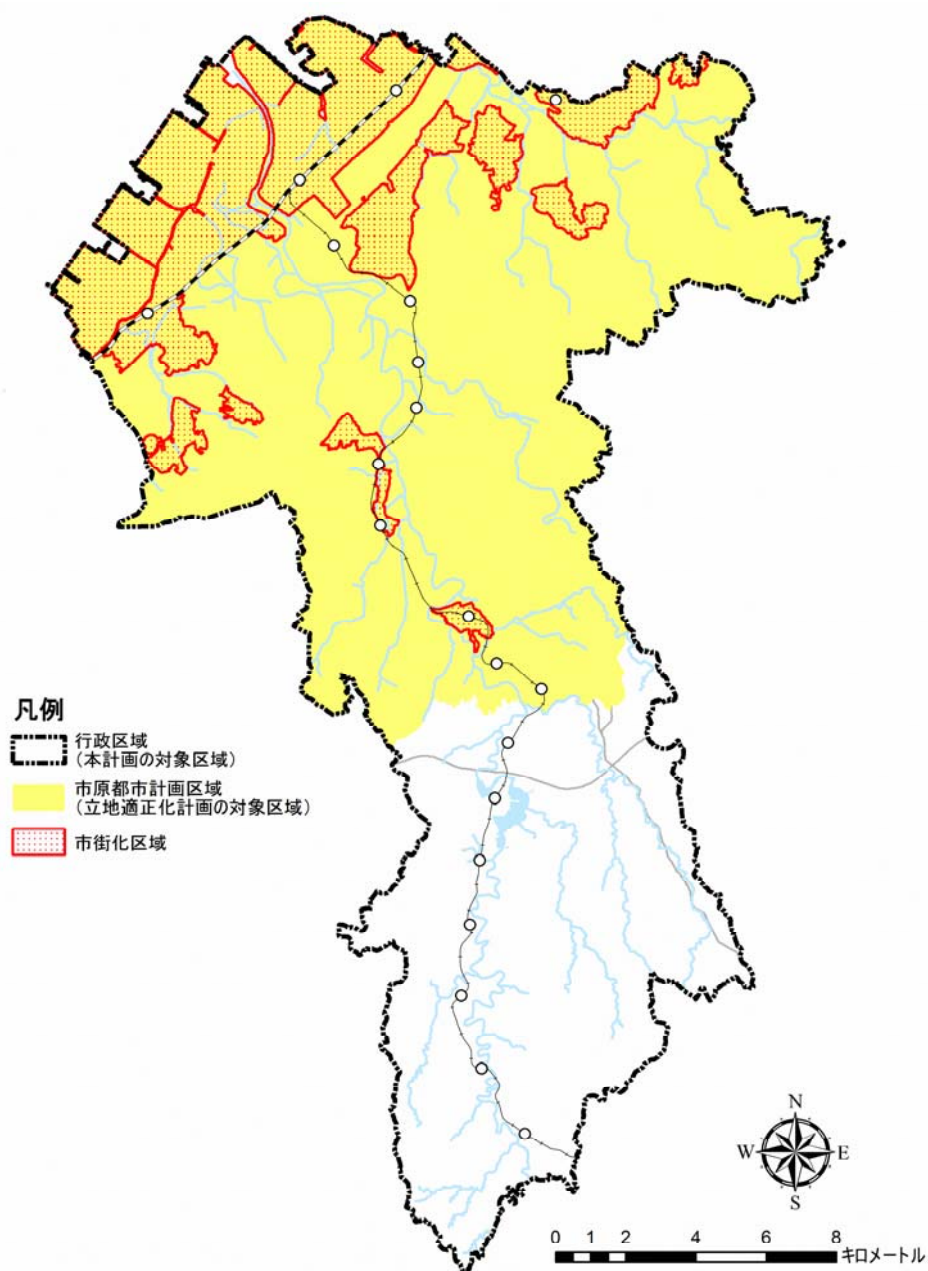
1-4 対象とする区域

市行政区域面積が県内最大であり、南北方向に長く広域都市である本市では、空家等が市内全域に広く点在しており、土地利用も地域によって異なります。

そのため、空家等のそれぞれの状況に応じた速やかな対応により、全ての地域において、その対策を推進していかなければなりません。

併せて、将来的な空家等の発生予防にも計画的に取り組んでいく必要があることから、本計画の対象区域は「市内全域」とします。

■ 市原市全体図



(出典：市原市都市計画マスタープラン、平成 30 (2018) 年 3 月、市原市)

1-5 対象とする空家等（空家等の定義）

本計画において対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定されている「空家等」を基本とします。

・・・「空家等」とは・・・

「建築物(建物本体、門・塀など)又はこれに附属する工作物(看板・擁壁など)」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〔年間を通じて使用実績がないもの〕及びその敷地(立木その他の土地に定着するもの含む)をいいます。

〔ただし、国又は地方公共団体が所有・管理するものは除きます。〕

具体的に対象となる建築物の種別は、次のとおりです。

＜空家法に基づき対象とする空家等＞

「戸建住宅」
「店舗併用住宅」
「全てが空き住戸の共同住宅・長屋住宅」
「事務所・店舗」
「倉庫・工場」 等

ただし、本計画における、空家等の適切な維持・管理や利活用などの対象は、空家化の予防対策という側面もあるため、空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅や「空家等」となる見込みのある住宅なども、状況等に応じて対象とします。

本市の地域特性等を踏まえ、空家法の対象外であっても、対策が必要と考えられる建築物については、本市独自の条例制定により対応します。

条例制定により対応する建築物の対象等については、第5章(P40)において記載します。

・・・「特定空家等」とは・・・

空家等のうち、空家法第2条第2項に規定する「管理不全状態」にあると認められる空家等をいいます

- ア 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
- イ 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
- ウ 適切に管理されていないことにより著しく景観を損なっている状態
- エ 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

《 参考 》 本計画における用語の定義**□ 空家等**

市内に所在する空家法第2条第1項に規定する空家等をいいます。

（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ものを含む）。ただし、国又は地方公共団体が所有し又は管理するものは除く。）

□ 特定空家等

空家等のうち、空家法第2条第2項に規定する特定空家等をいいます。

（以下の管理不全状態にあると認められる空家等）

□ 管理不全状態

建築物が以下のいずれかの状態であることをいいます。

- ア 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
- イ 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
- ウ 適切に管理されていないことにより著しく景観を損なっている状態
- エ 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

□ 空家等の跡地

除却した空家等に係る跡地をいいます。

□ 建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいいます。

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号より抜粋

建築物—土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨（こ）線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

□ 所有者等

空家等を所有又は管理する者をいいます。

□ 市民等

市内に居住、滞在、通勤又は通学する者をいいます。

第2章 現状と課題

2-1 国の住宅・土地統計調査（全国的な傾向）

※住宅・土地統計調査とは・・・

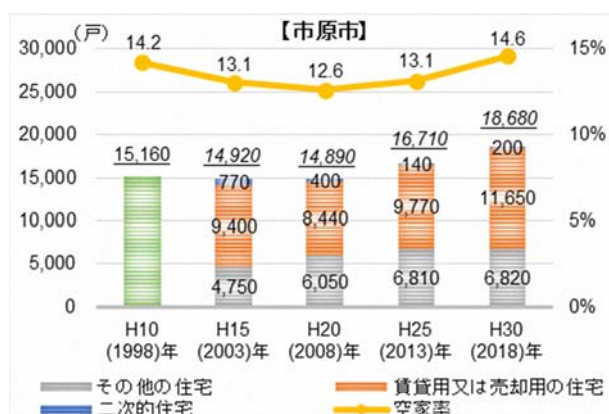
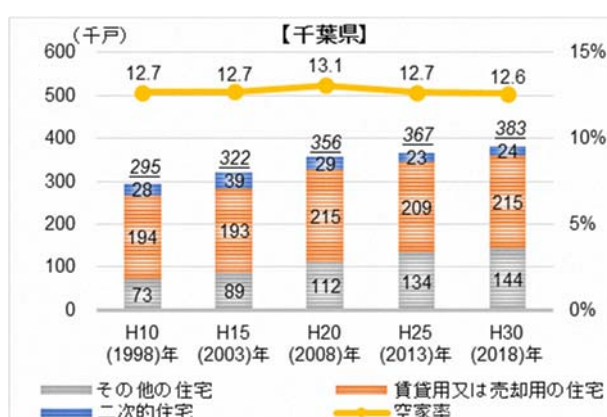
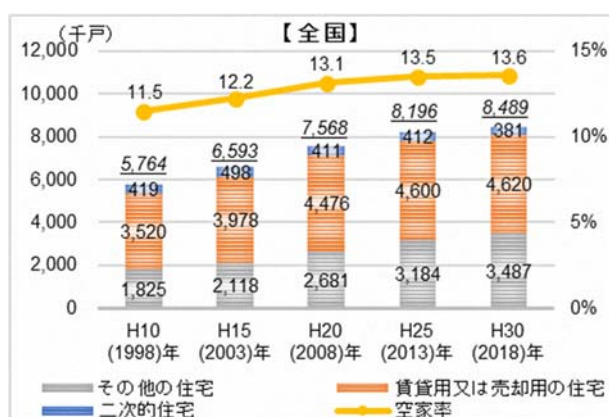
《無作為抽出した調査区での調査票回答及びその結果に基づく推計による推定値》

❖ 国が5年毎に実施する調査〔直近の調査 H30(2018)年〕

❖ 全国の世帯の中から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出し、約22万の調査単位区の中から選ばれた約370万の住戸・世帯を対象としたもの

[この調査では、空家法に基づく空家等に加え、共同住宅・長屋住宅のそれぞれの空室も対象として含まれる]

■ 国・千葉県・市原市における空家数および空家率



<各用途の定義>

二次的住宅	[別荘] 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅 [その他] 普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局)

※ 空家数および空家率は、「住宅・土地統計調査」を基に整理しています。当該調査は、市原市で実施している実態調査と調査手法が異なるため、調査結果の数値に誤差が生じています。

※ 空家数は四捨五入の関係で、総数と内訳の合計が必ずしも一致するとは限りません。

※ 市原市における平成10(1998)年の内訳は、非公表となっています。

国が5年毎に実施している住宅・土地統計調査によると、日本全国の空家数は、直近の調査（平成30（2018）年実施）で、約849万戸（空家率13.6%）と推定されており、この20年間で、約1.5倍に増加しています。[約272万戸増]

千葉県における空家数についても、約38万戸（空家率12.6%）と推定されており、この20年間で、約1.3倍に増加しています。[約8万8千戸増]

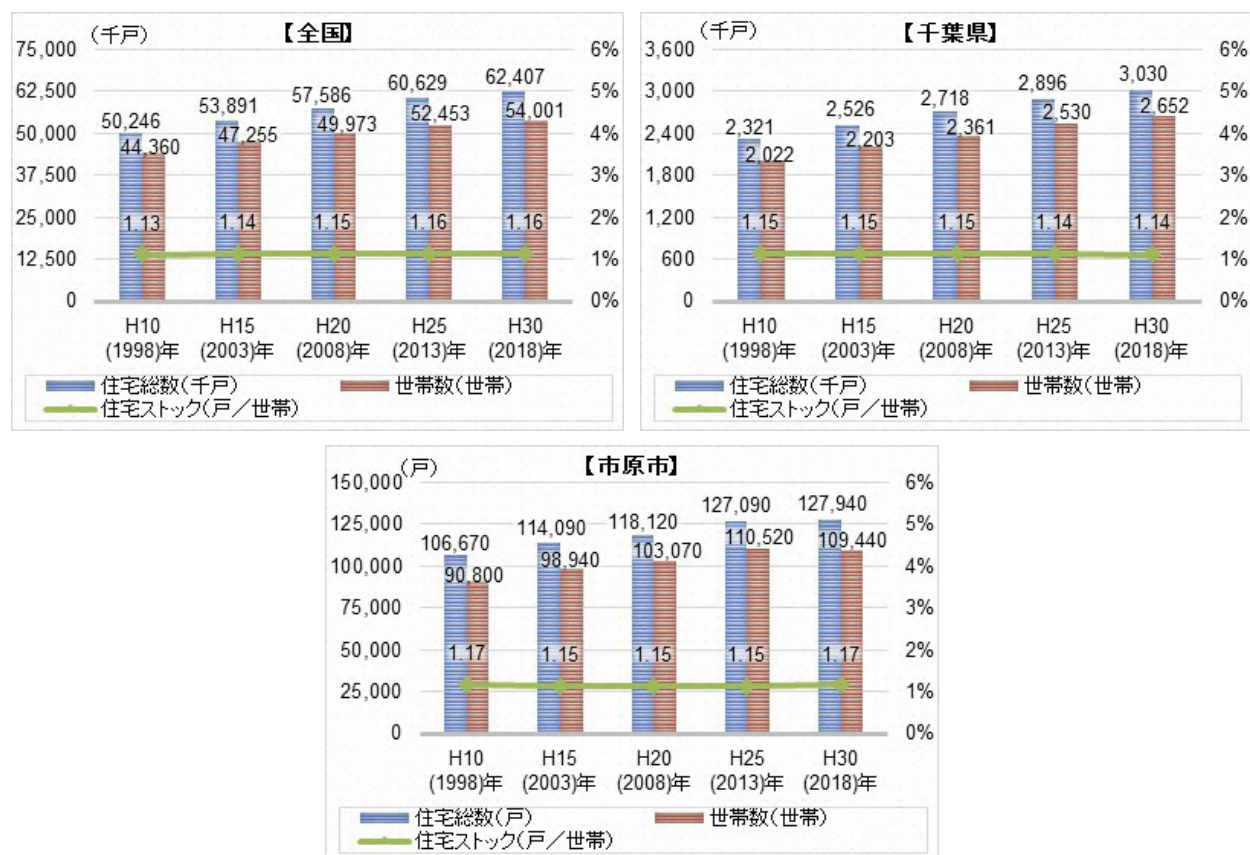
本市も含め、空家は、全国的に増加傾向にあるものと推察され、今後のさらなる増加も懸念されています。

なお、用途別に空家数を見てみると、国・千葉県・市原市ともに、「賃貸用又は売却用の住宅」が過半数を占めています。

また、国・千葉県・市原市の住宅総数及び世帯数は、この20年間、ずっと増加していますが、住宅ストック（1世帯あたりの住宅戸数）は、1.0戸／世帯以上となっています。

今後、人口減少に拍車がかかり、世帯数が減少に転じると、住宅ストックも供給過剰となり、空家化の進行が懸念されます。

■ 国・千葉県・市原市における住宅総数、世帯数、住宅ストック



(出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局)

2-2 本市における空家等の現状

(1) 空家等実態調査 《平成 30 (2018) 年度調査》

※空家等実態調査とは・・・

《市内全域を対象とした現地調査等に基づく実数》

- ❖ 市が H30 (2018) 年度に独自実施した調査
- ❖ 国土交通省住宅局発表の空家調査フローに基づいた机上調査・現地調査・所有者アンケート調査など、市内全域を対象としたもの

[この調査では、空家法に基づく空家等が対象]

1) 調査概要

本市における空家等の実態を把握するため、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」(国土交通省住宅局, 平成 24 (2012) 年 6 月)に基づき、「市原市空家等実態調査」を実施しました。

本調査では、調査方針の決定や調査個票の作成等の机上調査の後、現地外観実態調査及び所有者意向アンケート調査を実施しました。

その他、本調査の概要は以下のとおりです。

■ 空家等実態調査の実施フロー

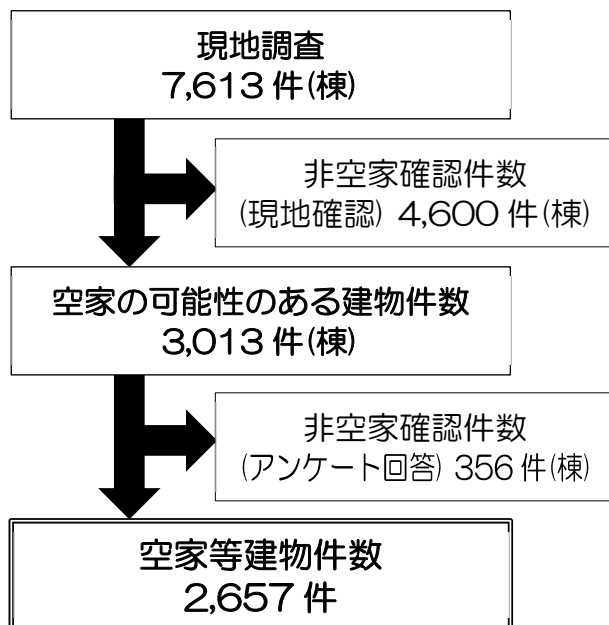


調査対象建築物等	居住その他の使用実績が年間を通してない建築物等 「戸建住宅」「店舗併用住宅」「共同住宅※」「長屋住宅※」 「その他（倉庫、工場等）」 ※共同住宅及び長屋住宅については、 すべての居室等が空家（空室）である場合に限り対象
調査対象範囲	市原市全域（10 地区）
調査実施期間	平成 30 (2018) 年 7 月 ～ 平成 31 (2019) 年 1 月
現地調査方法	目視による建物等への外観調査及び写真撮影 <チェックポイント> ✓ 建物が著しく傾いている ✓ 建物の屋根や外壁が著しく破損している ✓ 樹枝が越境している ✓ 電気メーターが停止している ✓ 表札・名札・看板がない ✓ 郵便受にチラシや DM が大量に溜まっている ✓ ごみの不法投棄がある ✓ 悪臭がする 等

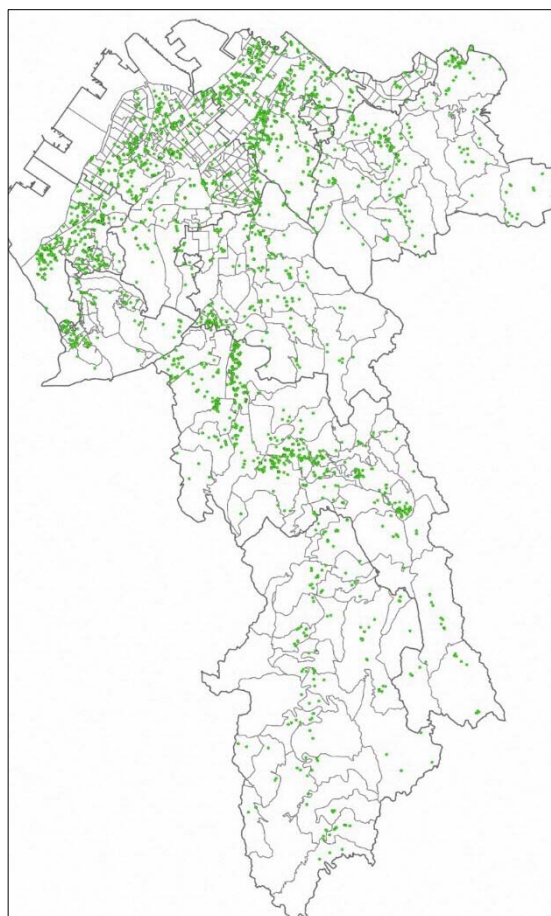
2) 調査結果の概要

① 調査結果総括

現地調査及びアンケートの回答結果等を踏まえて、空家等建物（可能性のある物件含む）は、2,657 件(棟)でした。



■ 市内全体空家等建物分布状況



② 地区別空家等件数

地区	空家等件数(件)	《参考》国勢調査(H27)世帯数による空家率	
		戸建住宅の世帯数 [主世帯・一戸建数] (件)	空家率(%) *
姉崎	302	7,619	4.0
市原	504	12,663	4.0
五井	589	20,333	2.9
三和	215	4,946	4.3
市津	224	4,469	5.0
辰巳台	22	2,162	1.0
南総	547	8,252	6.6
加茂	134	1,778	7.5
有秋	105	4,282	2.5
ちはら台	15	5,433	0.3
合計(市全域)	2,657	71,937	3.7

* 空家率 = $\frac{\text{空家等建物の建物件数 (市原市空家等実態調査結果より)}}{\text{戸建住宅の世帯数 (平成 27 年 国勢調査より)}} \times 100 (\%)$

3) 不良度判定及び利活用可能性判定状況

- ❖把握された空家等について、不良度及び利活用可能性の状況から判定した結果、
「市場流通や活用が見込める物件(不良度A、利活用 a・b)」は、1,283 件(48.3%)であり、空家等全体の約半数を占めています。
また、「適切な改修等を行うことで市場流通等が見込める物件(不良度B、利活用 c)」の815 件(30.7%)を加えると、約 8 割が一定の利活用が可能な物件と考えられます。
- ❖一方で、利活用が難しく除却や適切な管理が求められ、将来的に「特定空家になる恐れのある物件(不良度C、利活用 d・e)」は、559 件(21.0%)であり、約 2 割となっています。
- ❖また、「特定空家になる可能性の高い物件(不良度C、利活用 e)」は、140 件(5.3%)であり、空家等全体の約 5%が特定空家の候補になっている状況です。
- ❖「特定空家になる可能性の高い物件(不良度C、利活用 e)」である 140 件を種別毎にみると、「保安上危険」が94 件(67.1%)と割合が高くなっています。

《参考》判定基準

I. 不良度判定

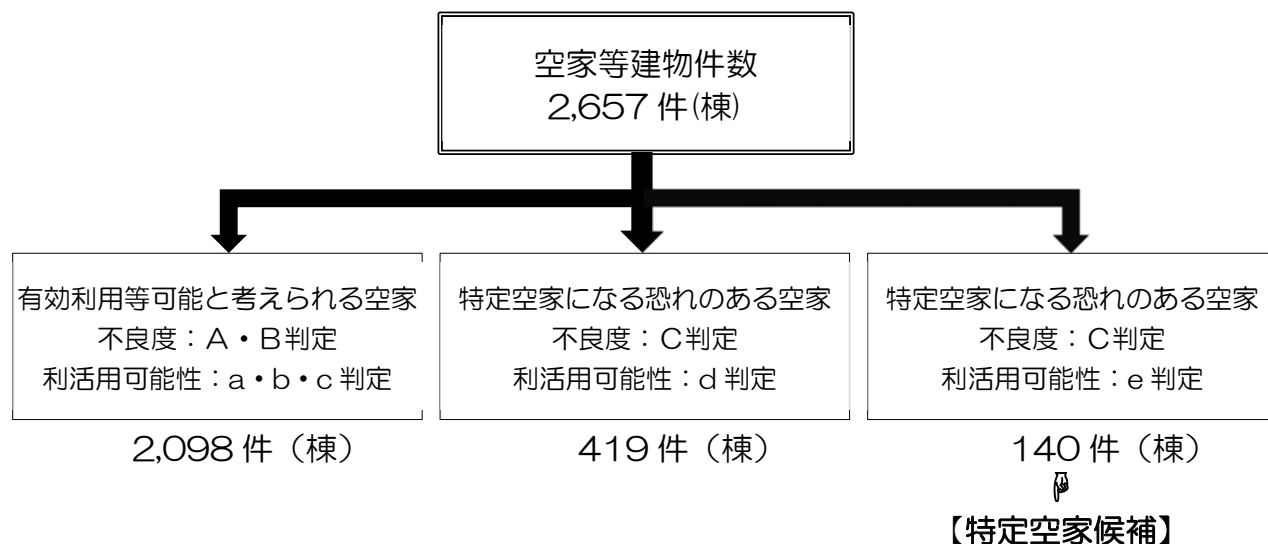
不良度判定	基準
A	老朽化の程度が低く、改修不要或いは軽微な改修で済み、比較的状態が良い物件
B	老朽の程度が経年相応であり、利活用するには検査や改修が必要と想定される物件
C	管理不全等により特定空家等になる恐れがあり、今後、建築物を維持していくのが困難と思われる物件

II. 利活用可能性判定

利用可能性	判定	実態	不良度判定
可	a	老朽化の程度が低く、立地条件や接道状況、生活環境がよく充分利活用が見込める物件 貸家や売家等の看板があり、既に利活用している物件	A
	b	老朽化の程度は低い、立地条件や接道状況、生活環境が良くない物件	
	c	老朽の程度が経年相応であり利用するには改修が必要と思われる物件 立地条件や接道状況、生活環境が良くなり改修しても利活用が見込みにくい物件	B
不可	d	老朽化が著しく再利用が困難と思われる物件 管理不全により居住環境として望ましくない物件	C
	e	倒壊の恐れがあり、すぐにでも(2～3年以内に)対応措置が必要な物件	

III. 特定空家候補の種別

種別	実態 (例)
保安上危険	建築物が倒壊する恐れがある。
	屋根、外壁等が脱落、飛散する恐れがある。
衛生上有害	ごみの放置や不法投棄により、臭気が発生したり、衛生上不適切である。
	浄化槽や排水設備の破損による臭気がある。
景観不調和	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	立木等が建築全体を覆い繁茂している。
放置不適切	立木の枝等が近隣や道路にはみ出し、歩行者や近隣の妨げになっている。



地区	空家等 件数 (件)	Ⅰ. 不良度判定 (件)				
		A		B	C	
		Ⅱ. 利活用可能性判定 (件)				
		a	b	c	d	e
姉崎	302	165	8	67	55	7
市原	504	206	10	162	101	25
五井	589	370	26	138	47	8
三和	215	68	3	91	40	13
市津	224	68	20	66	53	17
辰巳台	22	7	0	7	7	1
南総	547	117	66	240	70	54
加茂	134	49	12	31	28	14
有秋	105	69	5	13	17	1
ちはら台	15	14	0	0	1	0
合計	2, 657	1, 133	150	815	419	140
		1, 283		815	559	
		48. 3%		30. 7%	21. 0%	

《参考》

Ⅲ. 特定空家候補(e)の種別(件)				特定空家 候補率* (%)
保安上 危険	衛生上 有害	景観 不調和	放置 不適切	
3	0	2	2	0. 1
18	0	6	1	0. 2
5	1	1	1	0. 0
11	0	0	2	0. 3
8	0	9	0	0. 4
1	0	0	0	0. 0
39	0	13	2	0. 7
8	0	4	2	0. 8
1	0	0	0	0. 0
0	0	0	0	0. 0
94	1	35	10	0. 2

空家等建物の特定空家候補建物件数(市原市空家等実態調査結果より)
 ＊ 特定空家候補率＝ $\frac{\text{空家等建物の特定空家候補建物件数(市原市空家等実態調査結果より)}}{\text{戸建住宅の世帯数(平成27年 国勢調査より)}} \times 100(\%)$

※ 市原市で実施している実態調査は、国(総務省統計局)が実施する住宅・土地統計調査と調査手法等が異なるため、調査結果の数値に誤差が生じています。

4) 所有者意向アンケート調査

①アンケート調査概要

調査対象	現地外観調査等により「空家の可能性が高い」と判断した建物であり、その用途が「戸建住宅」「店舗併用住宅」「共同住宅」「長屋住宅」である 1,810 件の建物所有者
調査実施期間	平成 30 (2018) 年 12 月～平成 31 (2019) 年 1 月
調査方法	建物所有者にアンケートを郵送し、返信用封筒にて回収 発送：1,810 件、回答：908 件（回収率：50.2%）
調査項目	✓ 建物および建物の所有に関すること ✓ 空家等となった時期と理由 ✓ 維持管理の状況と意向 ✓ 今後の利活用と市の制度に関する意向 等

②アンケート調査結果の概要

<基本属性について>

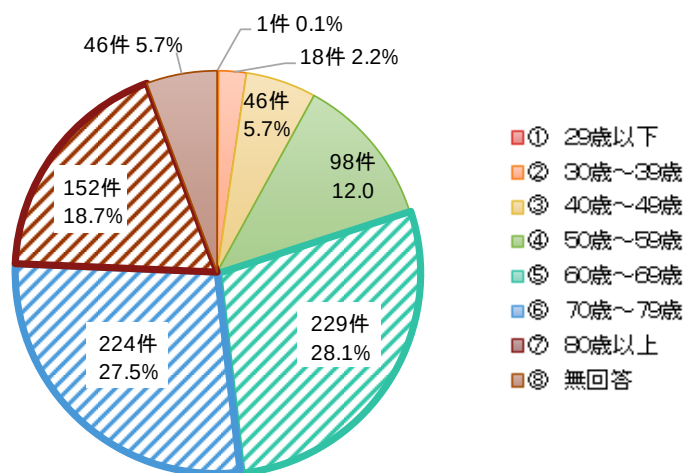
○所有者年齢

「60 歳～69 歳」(28.1%)、「70 歳～79 歳」(27.5%)、「80 歳以上」(18.7%)の順で高くなっています。

空家等所有者全体の 4 分の 3 (74.3%) が 60 歳以上となっており、所有者の高齢化が顕著となっています。

また、空家等所有者の就業形態は、「無職(年金受給者など)」が約 5 割(49.4%)で最多となっており、所有者の高齢化を裏付ける結果となりました。

■ 所有者年齢割合（対象件数：814 件）

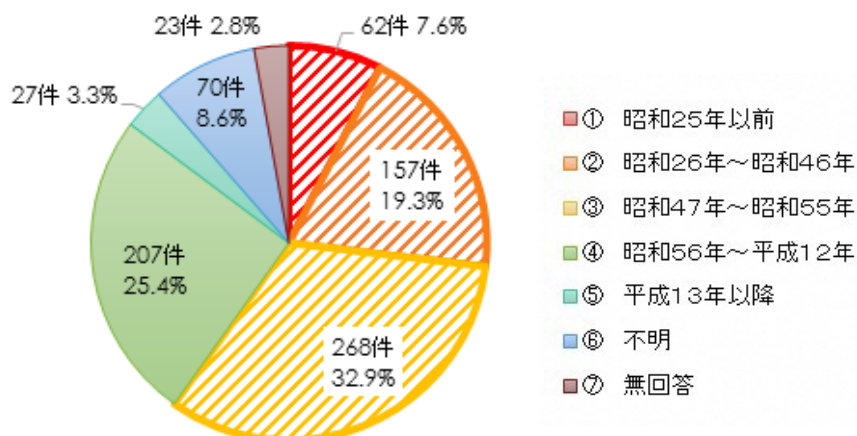


<調査建物について>

○建物の建築時期・使用状況

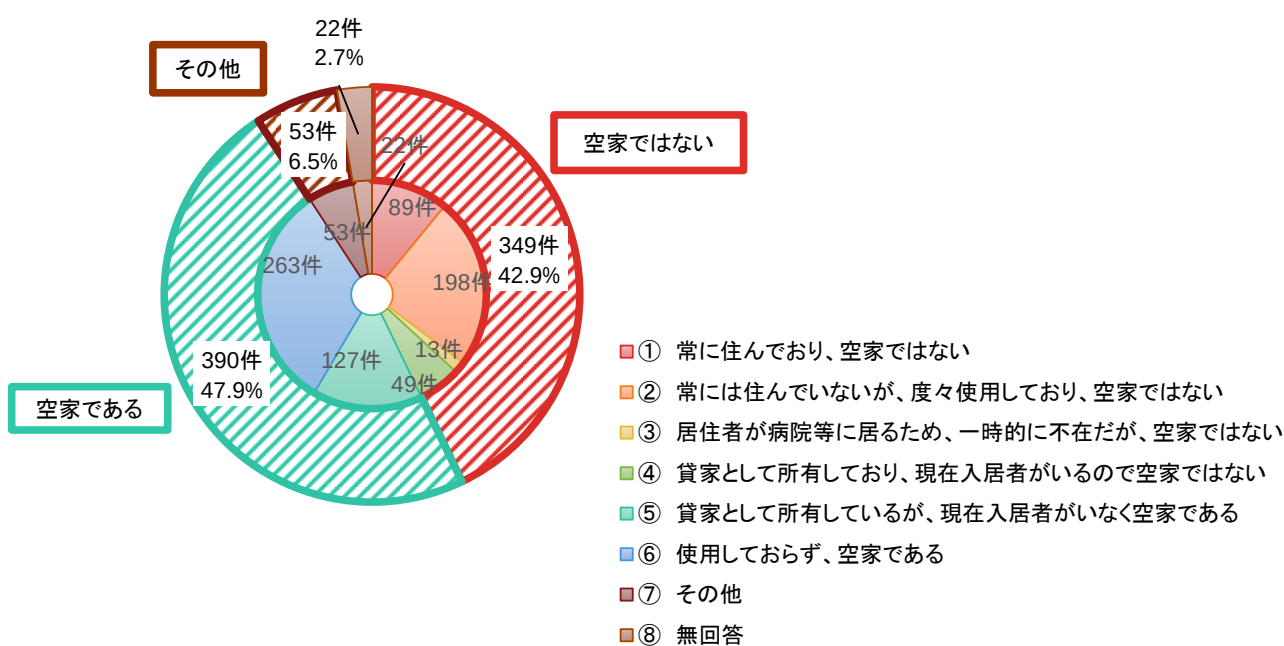
約6割（59.8%）の空家等で、新耐震基準が定められた昭和55（1980）年の建築基準法の改正以前に建築された建物（建築から38年以上経過）となっており、築年数が経過した老朽化が進む空家等が増えています。

■ 建物の建築時期割合（対象件数：814件）



また、約4割（42.9%）にあたる349件の方が当該建物について、「度々使用」「一時的な不在」等を理由に、空家ではないと回答しています。

■ 建物の使用状況割合（対象件数：814件）

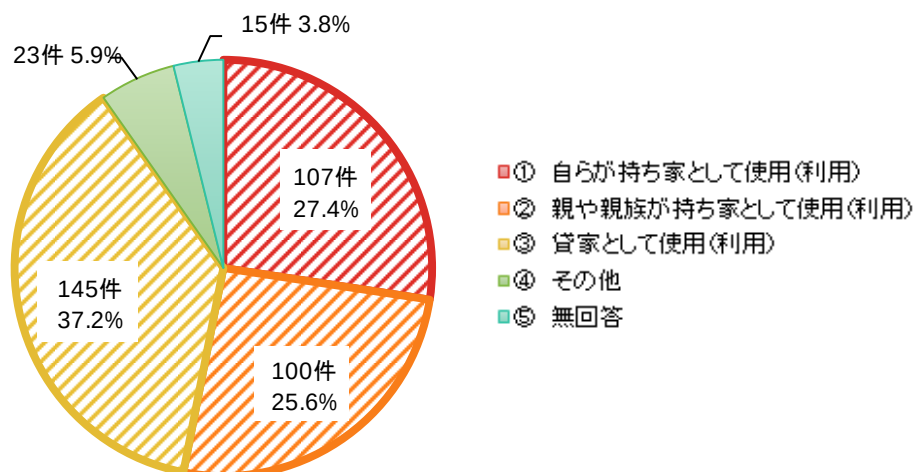


<空家について>

○空家以前の利用形態

「自らまたは親や親族が使用（利用）」が約5割（53.0%）、「貸家として使用（利用）」が約4割（37.2%）であり、入居者が不在となり空家が発生しています。

■ 空家以前の利用形態割合（対象件数：390件）

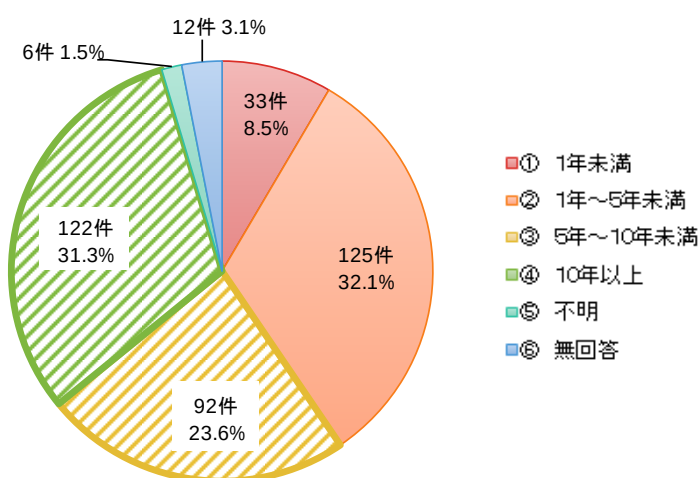


○使用していない期間・理由

5年以上の長期間使用していない空家が、5割を超えています（54.9%）。

住まなくなった主な理由は、居住者の転居や死亡、相続により取得したものの他に住むところがあるなどの回答が多く、売却したいが相手がみつからないといった回答も見受けられました。

■ 使用していない期間の割合（対象件数：390件）



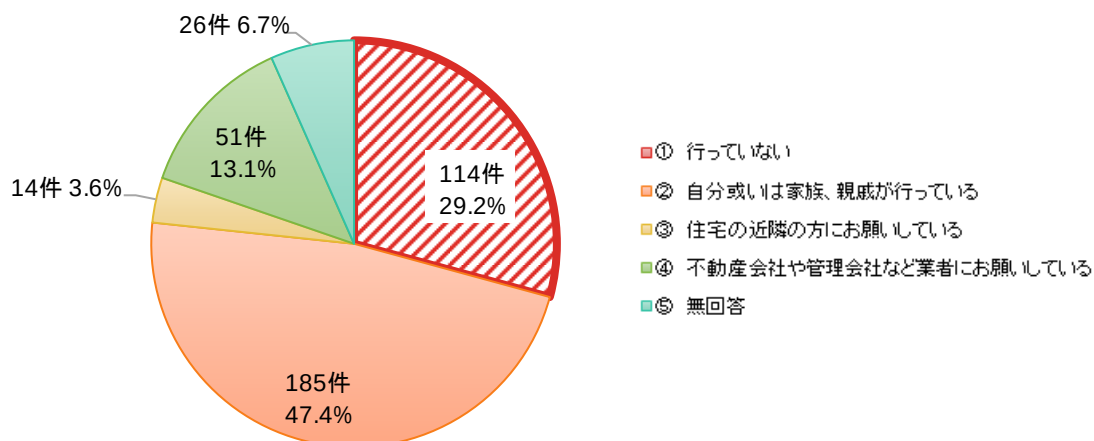
＜空家の維持管理について＞

○維持管理の状況

「自分或いは家族、親戚が行っている」（47.4%）、「住宅の近隣の方をお願いしている」（3.6%）、「不動産会社や管理会社など業者をお願いしている」（13.1%）をあわせると、6割以上（64.1%）の空家で維持管理が行われています。

一方、「行っていない」（29.2%）は約3割となっています。

■ 維持管理状況の割合（対象件数：390件）

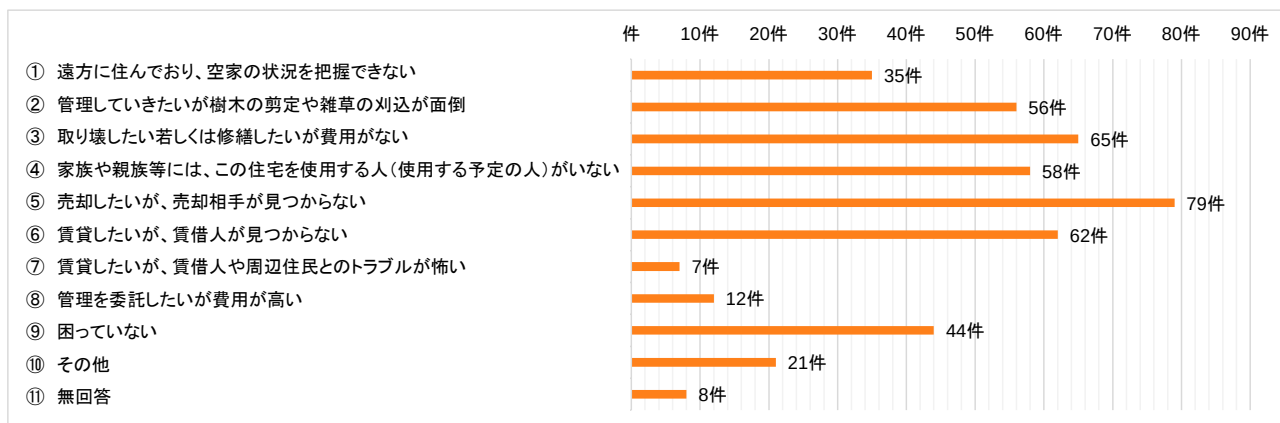


また、維持管理を行っていない理由は、「遠方に住んでいるので行くのが手間である」が43件（37.7%）で最も高く、次いで「現状特に問題がないから」37件（32.5%）、「高齢のため大変だから」33件（28.9%）となっています。

○管理の際困っていること

「売却したいが、売却相手が見つからない」（79件、20.3%）で最も高く、ついで「取り壊したい若しくは修繕したいが費用がない」（65件、16.7%）、「賃貸したいが賃借人が見つからない」（62件、15.9%）と続き、何とか対応したいが方法がない（分からない）方が多く見受けられました。

■ 管理の際困っていることの割合（対象件数：390件〔複数選択可能〕）



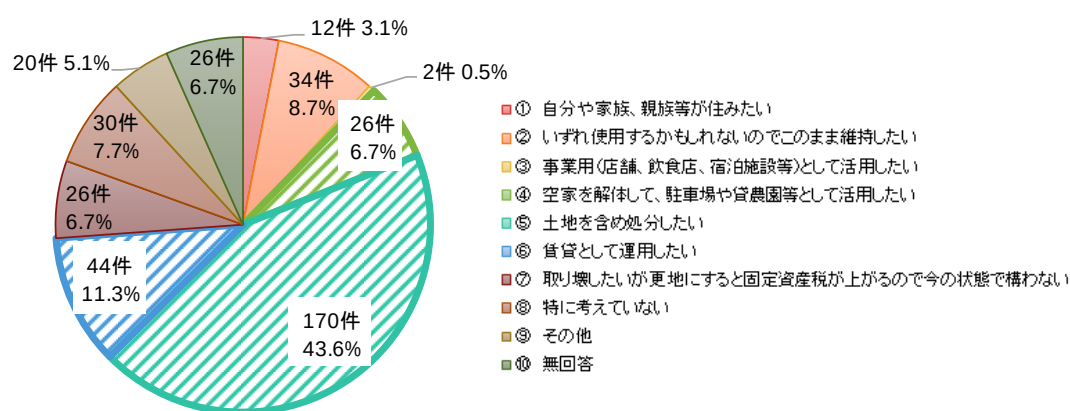
＜空家の今後について＞

○今後の利活用

「土地を含め処分したい」(43.6%)が4割を超えており、「賃貸として運用したい」(11.3%)、「事業用(店舗、飲食店、宿泊施設等)として活用したい」(0.5%)、「空家を解体して、駐車場や貸農園等として活用したい」(6.7%)をあわせると、6割以上(62.1%)が積極的に活用したいとしていることが確認できました。

一方、「いずれ使用するかもしれないのでこのまま維持したい」(8.7%)、「取り壊したいが更地にすると固定資産税が上がるので今の状態で構わない」(6.7%)と、利活用には否定的な回答も見受けられました。

■ 今後の利活用以降の割合（対象件数：390件）

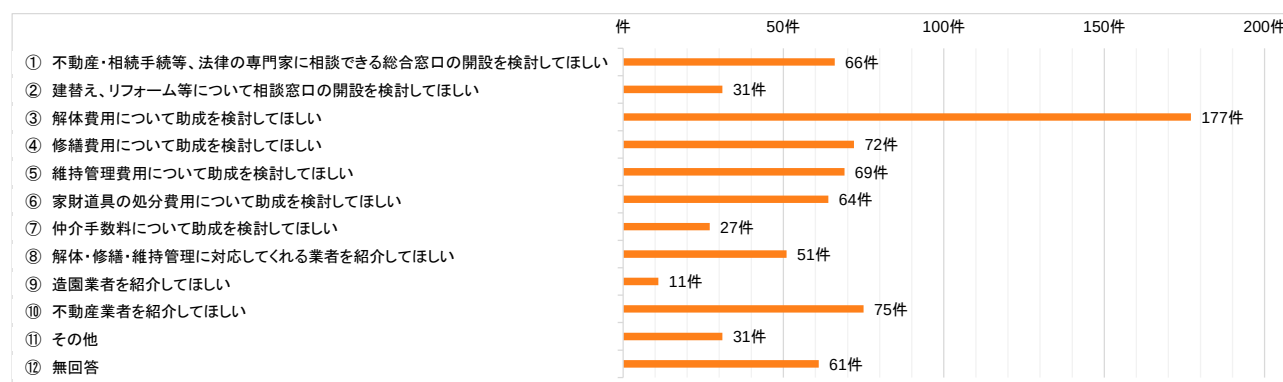


＜市に期待する制度、対策について＞

○市に期待する制度、対策

「解体費用について助成を検討してほしい」(177件、30.0%)で最も高く、次いで「不動産業者を紹介してほしい」(75件、19.2%)、「修繕費用について助成を検討してほしい」(72件、18.5%)、「維持管理費用について助成を検討してほしい」(69件、17.7%)となっており、空家や跡地の活用を前提とした助成制度を望む意見が多い結果となりました。

■ 市に期待する制度、対策の割合（対象件数：390件〔複数選択可能〕）



《 参考 》 国の「住宅・土地統計調査」と「市原市空家等実態調査」

空家等の実態を把握する調査としては、国が実施する「住宅・土地統計調査」と市原市が空家法に基づき実施した「市原市空家等実態調査」の2種類があります。

これらの調査は、条件設定や調査手法等がそれぞれ異なるため、空家数をはじめとする調査結果に差異が生じているため、注意が必要です。

各調査概要は以下のとおりです。

■ 「住宅・土地統計調査」と「市原市空家等実態調査」の概要

	住宅・土地統計調査	市原市空家等実態調査
実施主体	国(総務省統計局)	市原市(都市部住宅課)
実施時期	昭和 23(1948)年から 5 年毎 [直近:平成 30(2018)年]	平成 30(2018)年度
調査対象となる空家	「設備等の住宅の要件」を満たす建物 ＝調査時点で人が住んでいない、3か月にわたって住む予定の人もいない住宅 「戸建住宅」「店舗併用住宅」「共同住宅及び長屋住宅※」「その他(倉庫、工場等)」 ※それぞれの空室について、一件ずつを空家として対象(件) ☆家庭生活を営むことができない廃屋は対象外	空家等となっている可能性が高い建築物 ＝居住その他の使用実績が年間を通してない住宅 「戸建住宅」「店舗併用住宅」「共同住宅及び長屋住宅※」「その他(倉庫、工場等)」 ※すべての居室等が空室である場合に限り、棟単位で空家として対象(棟) ☆空家法に基づき、調査を実施
抽出方法 確認方法	平成 27 年国勢調査調査区を第 1 次抽出単位とし、抽出された標本調査区を基本とする調査単位区内の住戸を第 2 次抽出単位とする層化 2 段抽出法によって対象者を抽出 【約 15 分の 1 の割合で無作為抽出】	住宅地図上で世帯主名(建物名称)のない建物及び市が情報提供を受けて保有している空家情報等に挙げられている建築物をベースとして、市内全域において現地調査を実施し、実態を確認
調査方法	＜建物調査＞ 空き家に対し、対象調査員が外観などから判断することにより、調査単位区内の調査対象の全空家を把握 ＜世帯調査＞ 世帯員(世帯主を含む)が現に所有している空き家を対象に、調査員が調査書類を配布し、調査対象者がアンケートに回答することで、世帯が現に所有している空家を把握	＜現地外観調査＞ 目視による建物等への外観調査及び写真撮影 ＜所有者意向アンケート調査＞ 現地外観調査で判明した「空家の可能性が高い」と判断した建物について、建物用途が専用住宅・店舗併用住宅・共同住宅・長屋住宅である建物の所有者にアンケート調査を実施
集計結果	抽出した対象者の回答を基に推計した調査結果となるため、あくまで推定値であり、実態とは差異が生じる 全国・都道府県・市町村での比較など、大きな単位での全体的な動向や傾向を把握するために活用されるケースが多い	市内全域において、現地外観調査で対象の空家等を目視するとともに、空家等の可能性が高い建築物の所有者へアンケート調査を実施しているため、より地域の実態に即した調査結果となっている

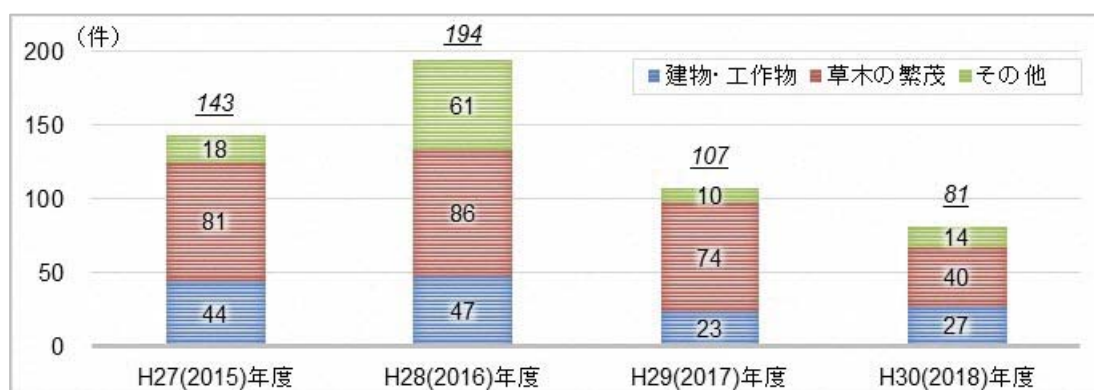
(2) 空家等相談窓口の状況

空家法の全面施行に伴い、本市では、平成27(2015)年6月から空家等に関する相談受付を開始しています。その結果、平成30(2018)年度末現在、530件の相談が寄せられています。

相談内容は、空家等の周辺住民等からの「草木の繁茂」に関する相談が、毎年最多となっており、住宅街に居住する住民からの相談が多くなっています。

また、地区別にみると、市原地区、南総地区、五井地区、姉崎地区の順に相談件数が多くなっており、住宅が密集した既存市街地や高齢化が進んでいる古い住宅団地などでの相談が増えています。

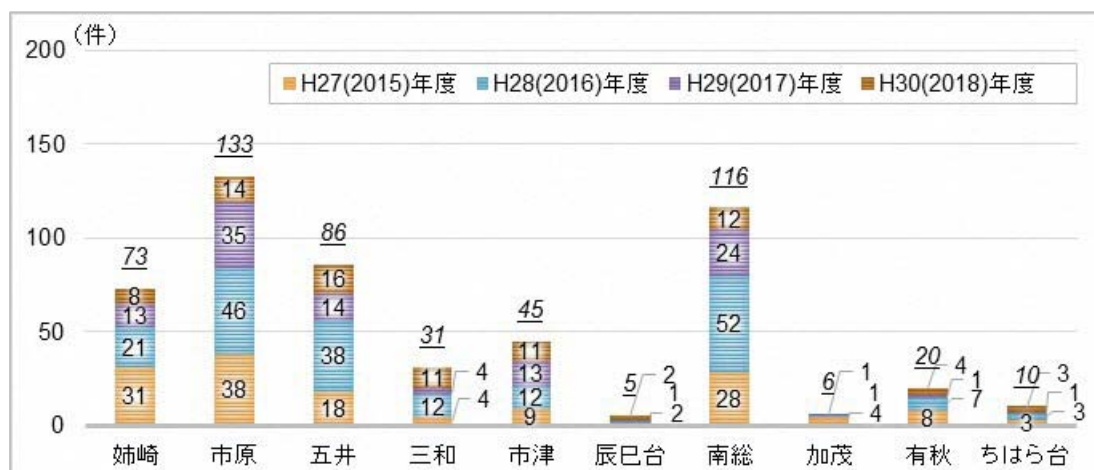
■ 空家等相談窓口に寄せられた空家等の相談件数及び相談内容の内訳



空家等相談の具体例

- ❖ 建物・工作物：建築資材の飛散の恐れ、窓ガラスの割れ 等
- ❖ 草木の繁茂：隣地への草木の越境、倒木の恐れ 等
- ❖ その他：犬・猫等の小動物や蜂の住み着き、敷地内への不法投棄 等

■ 地区別の空家等相談窓口に寄せられた空家等の相談件数



(3) 空き家バンク事業の状況

本市では、適切に管理された空家等を有効活用し、移住・定住の促進と地域の活性化を図るため、平成 25 (2013) 年 7 月から空き家バンク事業を開始しています。

その結果、令和元 (2019) 年 11 月現在、通算 32 件の物件登録と 118 件の利用登録があり、10 件の成約につながっています。

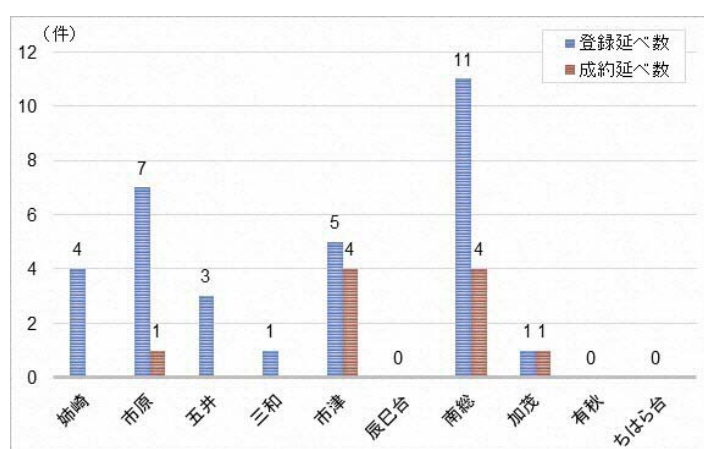
一方で、空き家バンクの認知度はまだまだ低く、利用者数が少ないことが課題として挙げられます。

■ 市原市空き家バンク制度の案内



■ 空き家バンクの物件登録状況

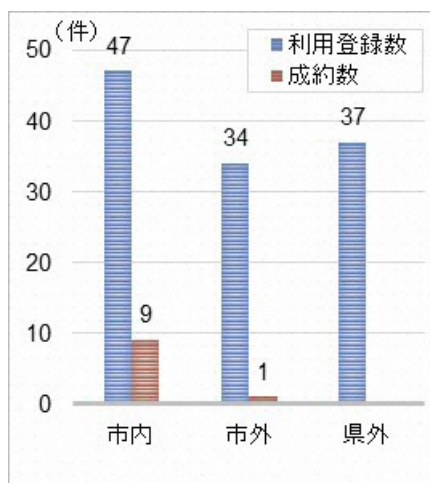
(令和元 (2019) 年 11 月現在)



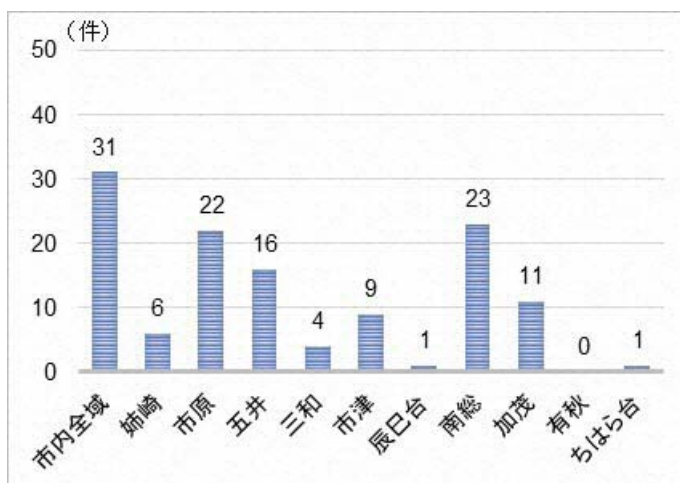
空き家バンクの利用登録者は市内在住の方が最も多く、物件の成約数も市外あるいは県外在住の登録者よりも多くなっています。また、利用希望地区は市内全域が最も多く、次いで南総地区、市原地区と続いています。

■ 登録者の居住地別

空き家バンクの利用登録状況



■ 空き家バンクの利用登録者における利用希望地区



2-3 本市における空家等の状況分析と課題

近年の空家等の増加には、住環境を取りまく様々な要因が複合的に関連していますが、実態調査結果から、本市では、人口減少や高齢化が進む地域で空家率が他より高くなっているものの、顕著な偏り等は見られず、市内全域に広く空家等が分布している状況にあります。

併せて、市内全域において、核家族化等の進展により世代交代がうまく行われておらず、所有者等の管理意識の希薄・モラルの低下もみられる状況です。

空家等が抱える問題は多種多様ではありますが、地域毎の特性や傾向を踏まえた本市の空家等の特徴は次のとおりです。

■ 本市にみられる空家等の主な特徴

❖ 昭和 30 から 40 年代頃にかけて加速度的に整備された住宅地においては、建物の老朽化とともに、同時期に入居を開始した同世代が多いことから高齢化も進展しています。

❖ 隣家と壁を共有する区分所有権の設定された長屋住宅等がひろがる住宅地においては、区分所有により所有者が複数に帰属する問題から、建物老朽化による個別対応が難しい物件も存在しています。

❖ 古くからの集落や宅地造成による住宅地においては、一区画の敷地面積が狭小又は形状が悪く、今のニーズに合致しないため、市場に流通させることが難しい事例も発生しています。

❖ 都市計画区域(市街化区域・市街化調整区域)の住宅地においては、土地利用に関する関係法令等の制限により、建物の建て替えや他用途での利活用が困難となっているケースが見受けられます。

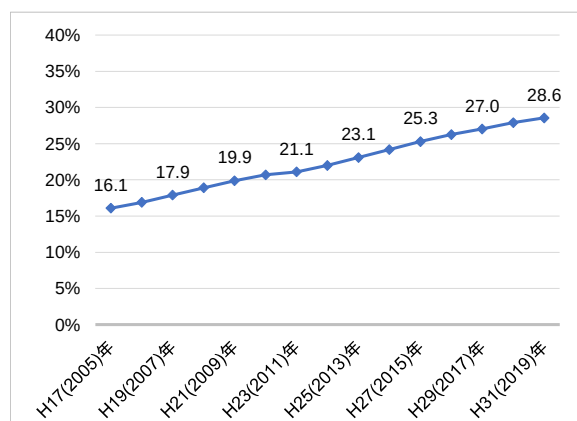
❖ 都市計画外区域における住宅地においては、古く大きな家屋や広い敷地面積となっている宅地もあり、維持管理の負担が大きくなっている状況があります。

古い住宅団地

既存市街地

市街化
調整区域都市計画外
区域

■ 市原市における高齢化率の推移



(出典：市原市住民基本台帳、市原市)

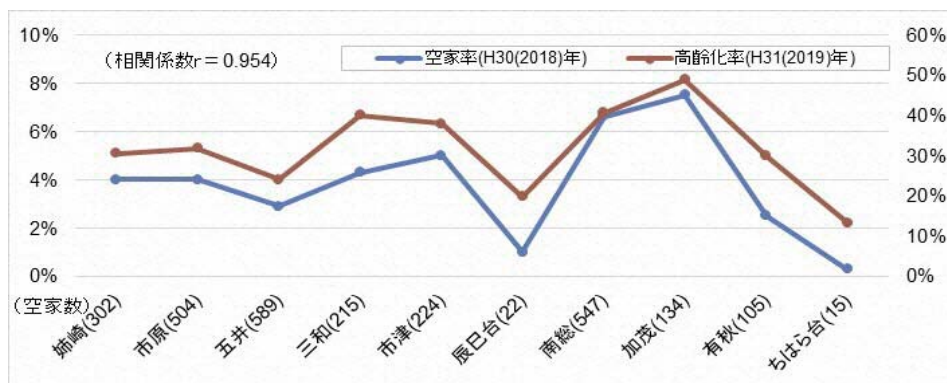
本市の人口推計結果(人口ビジョン)を見てみると、現状値推計による人口は、平成 27 (2015) 年の 280,028 人から令和 42 (2060) 年の 172,636 人まで今後45年間で、約 11 万人減少すると推計されています。

また、本市の高齢化率は、平成 17 (2005) 年には 16.1%でしたが、平成 31 (2019) 年には 28.6%と約 2 倍近くになっています。

本市において、地区別に空家率と高齢化率を比較してみると、空家率と高齢化率に高い相関性が見られます。

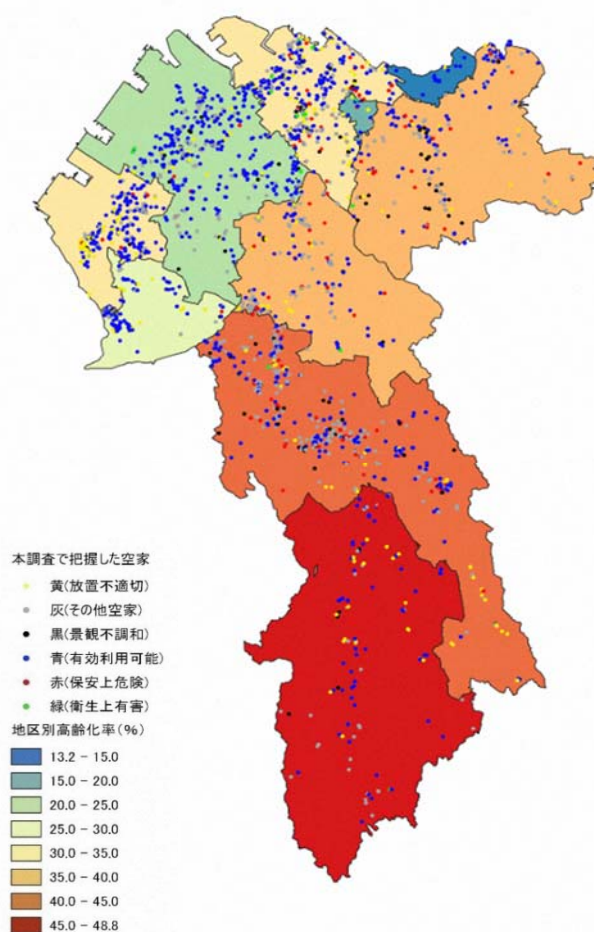
核家族化等の進展に伴い、高齢者が転居等で不在となり、世代交代も行われず、空家化するケースも増えているため、今後も空家等の増加が懸念されます。

■ 地区別の空家率及び高齢化率



(出典：【空家率】市原市空家等実態調査結果，市原市／【高齢化率】市原市住民基本台帳，市原市)

■ 地区別高齢化率と空家の分布状況



(出典：市原市住民基本台帳及び市原市空家等実態調査結果より市原市作成)

本市における空家等の特性を踏まえ、次のように課題を整理することができます。

■ 空家等の課題

I. 空家等の予防・発生抑制及び適切な管理に関する課題

II. 空家等の除却及び利活用に関する課題

III. 関係機関等が連携し一体的に取り組む体制整備に関する課題

I. 空家等の予防・発生抑制及び適切な管理に関する課題

1) 維持管理の必要性に関する理解不足・意識希薄、周辺への配慮不足

所有者等が空家等を管理するにあたっては、身体的又は経済的負担、複雑化する相続問題といった様々な負担を強いられている状況があるものと推察されます。

加えて、核家族化の進展などの影響もあり、親族が居住していた住宅等が長期的に不在となった際、継続的に住宅の維持管理の必要性が生じてくることについて、理解が不足していたり、意識が希薄となっていたりする状況が見受けられます。

また、空家等の発生あるいは適切に管理されていない状況の継続は、周辺住民に対する保安上・衛生上の不安や不快感を与えることとなりますが、所有者等の周辺住民等への配慮も不足しているように感じられます。

このことから、より一層住宅や敷地の所有者等としての管理意識を醸成し、所有者等の自発的な維持管理を促していく必要があります。

2) 相続等による登記をはじめとする所有者変更手続きの不備

昨今、相続に関する登記や放棄手続きの不備など、相続の重要性に対する意識の低さから、適切な所有者変更手続きが行われないままの状態が継続され、所有者不明となる建物・土地が増加しています。同様に、空家等においても、所有者等の高齢化が進行することで、所有者等の福祉施設への転居や急な体調の悪化等で相続未了となり、所有者の権利関係の複雑化や所有者不明の状態を引き起こし、適切な維持管理が行われていない事例も発生しています。

そのため、所有者等に対し、適切かつ確実に相続登記等の必要な手続きを行ってもらうことが重要となります。

3) 特定空家等への対処に向けた具体的な判断基準等の整理・明確化

著しく保安上危険、衛生上有害、景観不調和、放置不適切といった、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全状態の空家等である特定空家等については、市民の安全・安心な暮らしを確保するため、適切に対処していく必要があります。

そのため、所有者等に対して法に基づく指導等の措置を統一的行っていくため、現地調査や立入調査などにより、どのような対応をとるか、適切な判断を下すための基準を整理・明確化する必要があります。

Ⅱ. 空家等の除却及び利活用に関する課題

1) 市場における需要と供給のバランス動向の把握、流通促進の必要性

所有者意向アンケート調査によれば、新耐震基準が定められた建築基準法の改正（昭和55（1980）年）以前に建築された建物は、過半数を超えています。

それらを中古住宅等として市場に流通させ、取引を活発化させるためには、関係する機関・団体等と連携し、市場における最新の需要と供給のバランス動向やニーズを的確に把握する必要があります。併せて、住宅の価値を適正に評価する性能評価（インスペクション）の普及を図ることも必要です。

また、仮に所有者等が空家等の利活用に対する意思があったとしても、所有者等が手順や方法が分からず、利活用に消極的になってしまうケースも見受けられます。

このことから、所有者等の不安を軽減し、所有者等が空家等や除却後の跡地の利活用において積極的になってもらえるよう、その意欲を掻き立てることが大切であり、流通促進の必要性を認識してもらうことも大事になってきます。また、空き家バンクについて、市民をはじめ、市内に移住・定住や出店等を希望する者に対して、広く周知することで、認知度を向上させるとともに、利活用の利点を提示することで、空き家バンクへの登録・成約を促していくことも必要とされています。

2) 各種法令による土地利用制限（都市計画法、建築基準法、地方税法等）

住宅等の建築物は、都市計画法や建築基準法をはじめ、地方税法、道路法など、様々な法令等により、土地利用や住宅等の建築が制限されたり、経済的な負担が変わってきたりする場合があります。

空家等においても、これら関係法令等による各種制限等が適用されますことから、除却や利活用を実施しようとする中で、それらが足かせとなっているケースも見受けられます。

引き続き、既存集落における生活環境を維持する視点も踏まえながら、空家等の除却や利活用が推進しやすい環境づくりに向けた規制等の緩和や新制度の構築などを検討していく必要があります。

3) 空家の除却や利活用に向けた支援の必要性

所有者意向アンケート調査の結果では、今後の空家の利活用について最も多かった回答は「土地を含め処分したい」となっています。その反面、空家の管理で困っていることの上位には、「取り壊したい若しくは修繕したいが費用がない」が挙がっています。また、「取り壊したいが更地にすると固定資産税が上がるので今の状態で構わない」といった回答もあり、空家等の除却により税負担が上がることを考慮し、あえて除却せずに放置してしまっているケースも見受けられます。

空家等の除却や利活用を進めていくためには、所有者等の負担軽減や希望者とのマッチング促進など、様々な視点から支援方策について、検討していく必要があります。

Ⅲ. 関係機関等が連携し一体的に取り組む体制整備に関する課題

1) 関係機関等との具体的な役割分担の整理・明確化

空家等の問題を解決していくためには、市関係部局における連携はもちろんのこと、行政だけでなく民間等の関係機関・団体等の協力を得ることが必要になります。

本市では、既に開始しております空き家バンク事業や空家等に関する相談窓口等に関する業務において、既に関係機関・団体等に一部協力を仰いでいる部分もありますが、今後より一層、関係機関・団体等との連携を強化していくことが重要となります。

空家等の適切な管理や利活用等に関して、既存の制度（土地利用制限等も含む）や活用可能な支援策をはじめ、空家等に関連する相談窓口とその具体的な対応業務などを整理し、市関係部局や民間等の関係機関・団体との役割分担を明確にしておくことで、各主体が一体となり空家等への対応を行っていく必要があります。

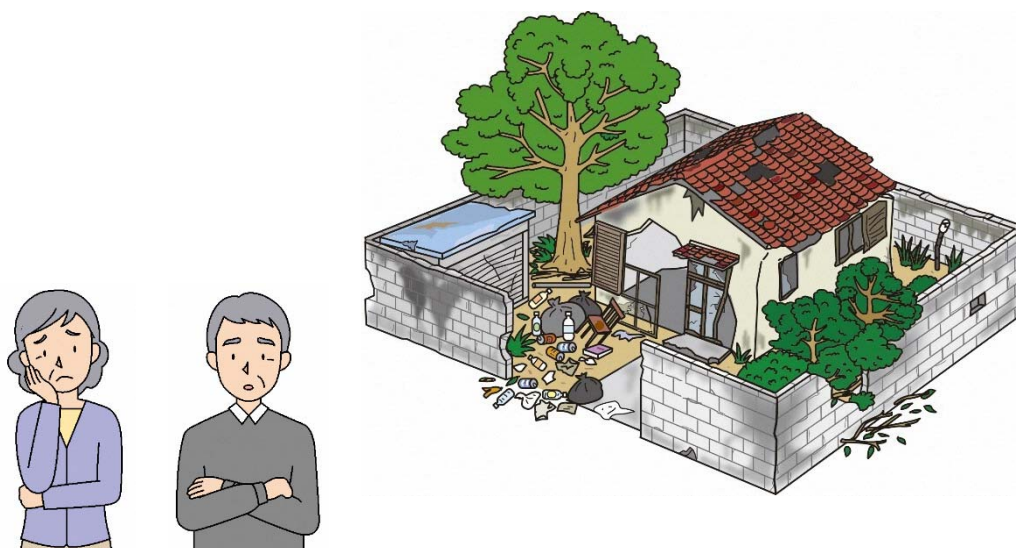
2) それぞれの役割を踏まえた新たな連携・協働体制の構築の必要性

様々なケースが想定される空家等の問題に対して、適切かつ迅速に対応していくためのネットワークづくりは、今後ますます重要になってくると考えられます。

市関係部局の横断的な連携による空家等に関連する施策展開や制度の活用のほか、専門的な見解やノウハウ等が必要となる内容については、民間等の関係機関・団体や専門家等との連携強化を検討していく必要があります。

併せて、地域の実情を最も把握している周辺住民等からの情報提供をはじめ、協働しながら住民への啓発活動を行うなど、地域における空家等対策を促進していくためには、町会や自治会等とも連携し対応していくことが大切です。

このように、それぞれが自らの役割を踏まえながら、様々な主体や関係する個人・団体等が一丸となって課題解決に取り組めるような連携・協働した体制構築を推進していく必要があります。

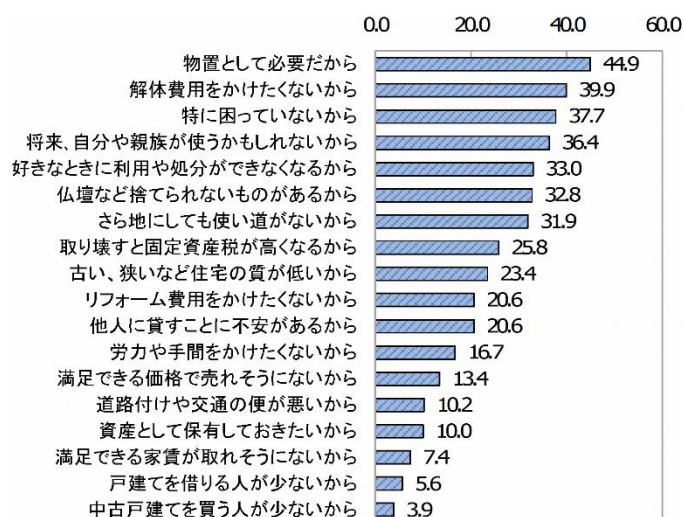


《 参考 》 全国における空家等の課題と国の取り組み

□ 全国における空家等の課題

平成 26 年空家実態調査
(国土交通省住宅局、平成 27
(2015) 年 11 月) によれば、
今後の利活用の意向の中で、
「空き家にしておく」と回答し
た方の理由として、「解体費用
をかけたくないから」(39.9%)、
「さら地にしても使い道がない
から」(31.9%)、「リフォーム
費用をかけたくないから」
(20.6%) など、空家等の利活
用に対する消極的な意見が見受
けられます。

■ 空き家にしておく理由（複数回答、n=461）



(出典：平成 26 年空家実態調査、国土交通省住宅局)

□ 国の取り組みの一例

上記のような空家等の意見に対し改善を図るべく、国では以下のような取組を行っています。

国の取り組み	内容
マイホーム借上げ制度	50 歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸する制度
安心 R 住宅制度	新耐震基準や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合しているなど、安心して購入するための基礎的な条件を備えた既存住宅における認定制度
空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除	空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除
長期優良住宅の認定	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備に講じられた優良な住宅に対する認定制度
住宅性能表示制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づいており、様々な住宅の性能をわかりやすく表示する制度

第3章 空家等対策の基本方針（施策の方向性）

空家等による問題を解決し、安心・安全な暮らしを送ることができる住環境を実現していくためには、今ある空家等の除却や利活用を推し進めることはもちろんのこと、現在居住中の住宅所有者等に対しても、将来的な生活設計も見据えた上で、日常からの適切な管理を促し、空家等の発生を抑制していくための理解や協力を得る必要があります。

そして、所有者等の責務としての対応を大前提としつつ、地域や行政、関係機関・団体などが手を取り一丸となって知恵を出し合いながら、課題解決に取り組まなければなりません。

そこで、本市では、次の3つの基本的な方針のもと、空家等対策を推進し、関連する各種施策を連動して展開させていくことで、「2026年いちはらの姿」実現に向けたまちづくりストーリー(施策パッケージ)「住み続けたくなるまち」の実現につなげていきます。

方針1：地域の安全確保と良好な生活環境の保全

適切に管理が行われていない空家等は、地域における安全面・衛生面・景観面など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護する必要があります。

そのため、所有者等による適切な管理の促進、管理不全状態の特定空家等に対する法的措置の実施などにより、空家等の発生や増加を抑制し、地域の安全確保と良好な生活環境の保全に努めます。

⇒ 施策の方向性1：空家等の発生抑制と適切な管理の促進

方針2：空家等の利活用による地域活力の向上

適切に管理が行われており利活用が可能な空家等は、地域の資源として捉え、移住定住希望者の受け皿の一つとして活用するなど、地域の担い手確保や持続可能なまちづくりにつなげていきます。

また、民間事業者や町会等との連携により、地域の交流スペースをはじめとする住宅以外の他用途利用も含めて、利用者や地域のニーズに応じた積極的な利活用の推進によって、地域の活性化を目指します。

⇒ 施策の方向性2：利用者や地域のニーズに応じた空家等の利活用の推進

方針3：空家等対策に関する連携体制の構築

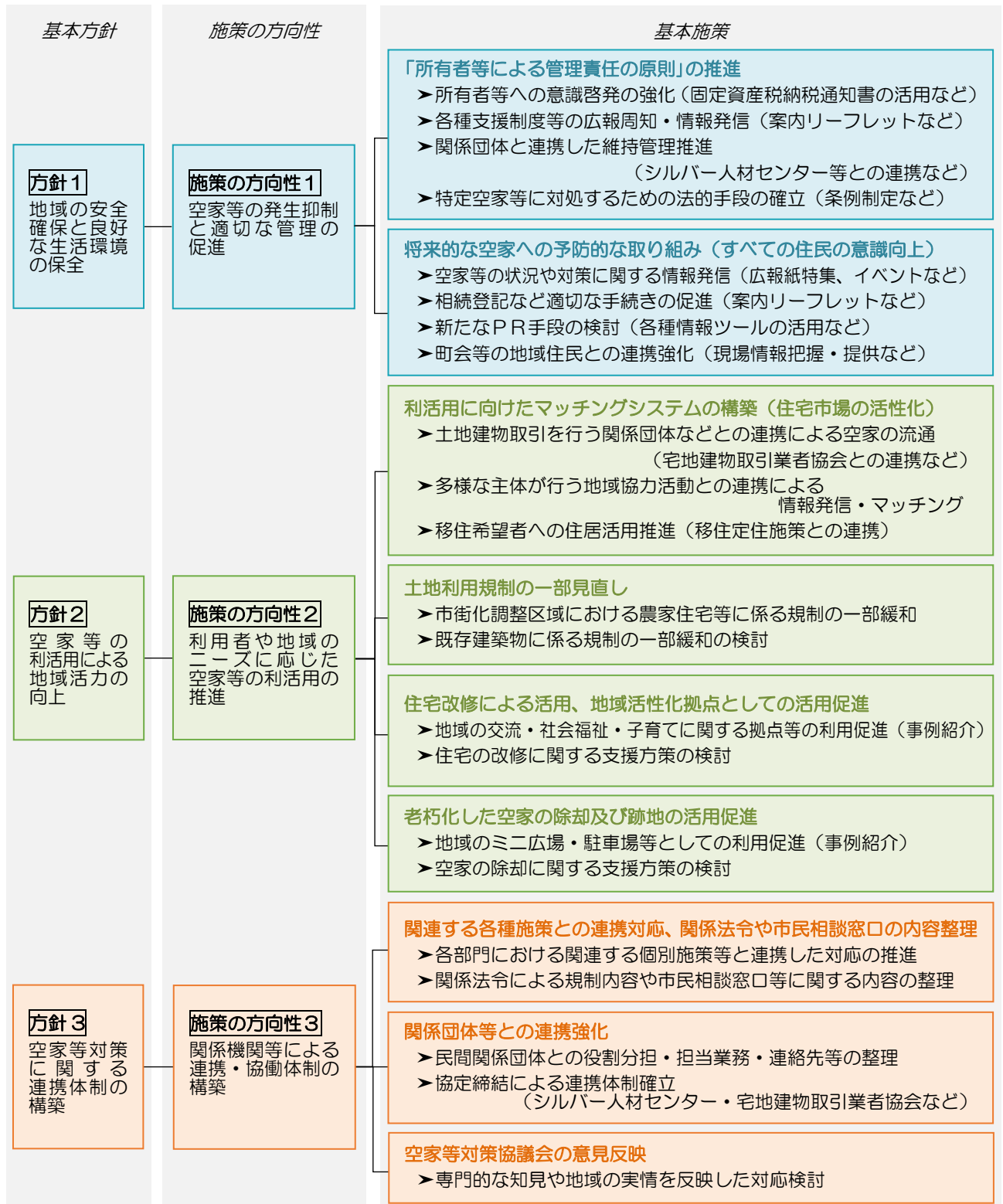
空家等の適切な管理は、所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・所有者等・地域（町会）・事業者・専門家等が、それぞれの立場や役割分担のもとで、互いに連携・協働して、空家等対策に一丸となって取り組みます。

⇒ 施策の方向性3：関係機関等による連携・協働体制の構築

第4章 空家等対策の基本施策

空家等対策の基本方針に基づき、以下のような施策を展開していきます。

■ 基本方針・基本施策等の関係図



4-1 施策の方向性1：空家等の発生抑制と適切な管理の促進

（1）「所有者等による管理責任の原則」の推進

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理しなければなりません。しかしながら、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響等を認識していない所有者等も見受けられます。このため、所有者等が空家等によってもたらされる諸問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。

本市では、空家等の適切な維持管理の必要性や周辺への配慮等について、所有者等に対する啓発及び注意喚起を強化します。

また、危険性が高く、周辺にも悪影響を及ぼす特定空家等に的確に対処するため、条例制定を含めた着実な対応を推進します。

◆ 所有者等への意識啓発の強化

住宅の所有者等へ送付される固定資産税納税通知書等を活用した啓発により、所有者としての維持管理の必要性に関する理解や意識の向上を図ります

◆ 各種支援制度等の広報周知・情報発信

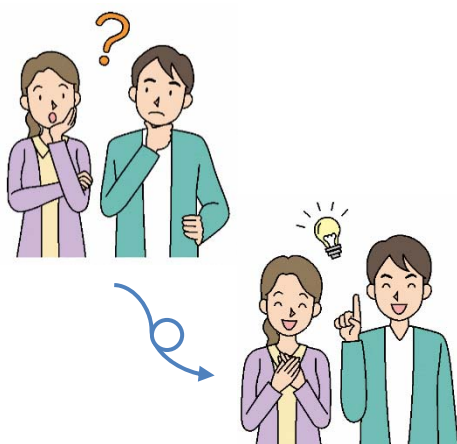
空家等に関する支援制度や関連する事項等を整理し、案内リーフレットやウェブサイトなどを活用した広報周知・情報発信を行います

◆ 関係団体と連携した維持管理推進

シルバー人材センターをはじめとする関係団体等との連携により、定期的な見回りや維持管理作業等を比較的安価に実施できる体制を整えることで、所有者等だけでは対応が難しい案件についても維持管理を促進します

◆ 特定空家等に対処するための法的手段の確立

地域特性等に応じた対応を図るため、特定空家に認定するための判断基準づくりを進めるとともに、市独自の条例を制定するなどし、空家等に対処する法的手段の確立を目指します



（２）将来的な空家への予防的な取り組み（すべての住民の意識向上）

空家等対策の推進においては、対処療法的なものだけではなく、将来を見据えた空家等の発生抑止あるいは空家化の予防への配慮も重要となってきます。

このため、すべての住民が、空家等の適切な管理の必要性を理解するとともに、空家等を増やさない住民意識の醸成を図ることで、予防的な取り組みを進めます。

◆ 空家等の状況や対策に関する情報発信

ウェブサイトや広報誌の特集記事、イベント等を活用し、積極的な情報発信を行い、すべての住民を対象として、空家等に関する理解を深めます

◆ 相続登記など適切な手続きの促進

相続の手続きの必要性や具体的な相続登記の流れ等を整理したリーフレット等を活用し、相続等の重要性を周知するなど、適切な手続きを促進します
併せて、財産管理人制度（相続財産管理人制度・不在者財産管理制度）を活用した対応についても、検討していきます

◆ 新たなPR手段の検討

SNSをはじめとする各種情報ツールの活用など、あらゆる機会を通じて効果的なPRを講じることができるよう、広い視野でその手段を検討します

◆ 町会等の地域住民との連携強化

町会や自治会等との連携を強化し、早期の情報提供に基づく迅速な対応を行うほか、地域住民と協働し様々な対策を検討していくことで、地域としての適正管理や利活用も視野に入れながら、空家等に対する課題解決に取り組みます



4-2 施策の方向性2：利用者や地域のニーズに応じた空家等の利活用の推進

（1）利活用に向けたマッチングシステムの構築（住宅市場の活性化）

売却等を進めてもよいと漠然と考えている所有者等の中には、空家等の利用希望者と所有者等を結ぶ手段を知らず、空家等をどうしたらよいか分からないといった、所有者等が利活用に対して積極的になれていない状況も見受けられます。

そこで、本市では、関係団体等や関連施策などとの連携を強め、これまで少なかった空家等を住宅取引市場に流通させることで、市場の活性化とともに、所有者等と空家等の利活用を希望している方とのマッチングシステム構築に向けて取り組みます。

◆ 土地建物取引を行う関係団体などとの連携による空家の流通

宅地建物取引業者協会市原支部をはじめとする土地建物取引を行う関係団体等との連携により、売却や賃貸の希望がある空家等の市場流通拡大を図るとともに、所有者等と利活用希望者をつなぐマッチングシステムの構築を目指します

◆ 多様な主体が行う地域協力活動との連携による情報発信・マッチング

多様な主体が行う地域協力活動との連携により、地域に眠る空家の掘り起こしや効果的な情報発信を行うとともに、利用希望者とのマッチングを促進します

◆ 移住希望者への住居活用推進（移住定住施策との連携）

移住や定住など、新たに本市での暮らしを希望する方の受け皿の一つとして、移住定住施策と連携した空家等の活用を推進します



(2) 土地利用規制の一部見直し

空家等の利活用に際しては、都市計画法・建築基準法等により、建築物の用途制限・建ぺい率・容積率といった土地利用に関する各種規制を遵守する必要がある、建替えや用途変更等が制限される場合もあります。

また、空家等については、旧法律等で建築された既存不適格建築物も多く、改修や用途変更が困難になったり、現行の基準に適合させるために大規模な改修工事が必要となったりする場面もしばしばみられます。

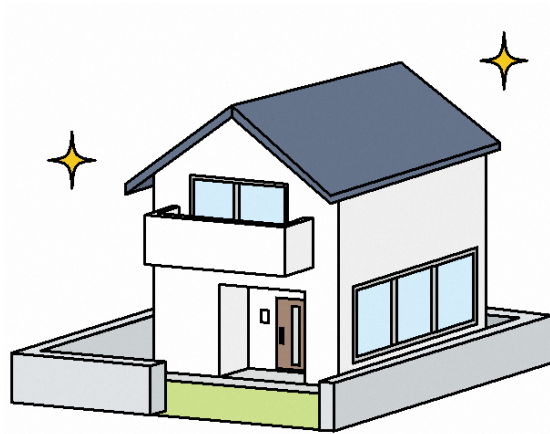
このことから、空家等の利活用を円滑に進める視点も踏まえながら、関係機関とともに、土地利用等に関する規制の緩和など、一部見直しを検討していきます。

◆ 市街化調整区域における農家住宅等に係る規制の一部緩和

農家住宅等に対する規制を一部緩和したことから、これらの利用拡大も含め、市街化調整区域における既存集落の維持や空家等の利活用を図ります

◆ 既存建築物に係る規制の一部緩和の検討

既存市街地(集落)における土地利用規制や建築物の制限等について、関係機関と連携しながら、将来を見据えた対応の検討を進めていきます



(3) 住宅改修による活用、地域活性化拠点としての活用促進

適切な管理が行われている空家等を地域の資源として捉え、市民活動や交流の拠点、高齢者・障がい者・子育て中の親子等の多世代の地域住民が集う場、情報発信の施設など、地域活性化のための拠点として新たな利活用を促進します。

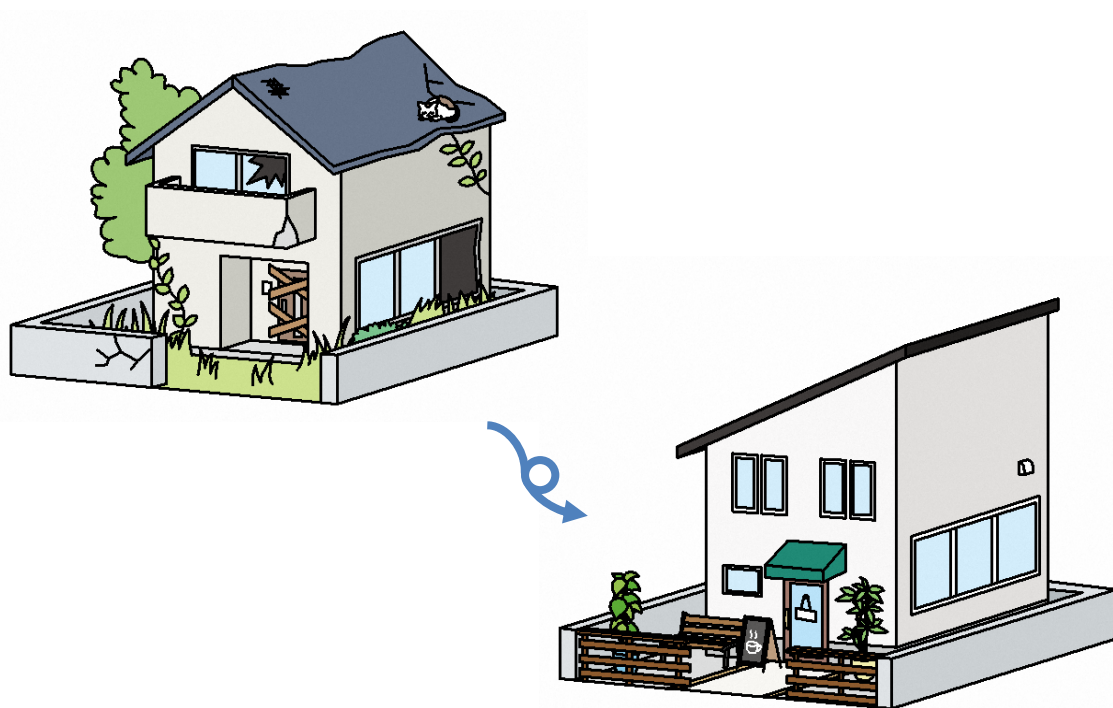
また、近年、住生活ニーズは多様化してきており、住み替えのほか、DIYとして、自らが附帯設備を作ったり修繕したりするなど、その時々我的生活状況に応じた自分好みの住宅確保を望む住民も増えてきています。このため、住宅の改修に関する新たな支援方策についても検討し、利活用可能な空家等の増加を図ります。

◆ 地域の交流・社会福祉・子育てに関する拠点等の利用促進（事例紹介）

空家等を住居としてだけでなく、地域の交流・社会福祉・子育てに関する拠点等、様々な用途として活用している先進的な事例を紹介するなどし、新たな方向性での空家等利用を促します

◆ 住宅の改修に関する支援方策の検討

耐震設計や耐震改修工事のための木造住宅耐震改修補助事業に加え、住宅の改修に関する新たな支援制度の創設に向けた検討を行います



（４）老朽化した空家の除却及び跡地の活用促進

適切な管理が行われず老朽化した空家等については、年々、危険性が増し、利活用も難しくなってくることから、早期の除却を推進することが重要となってきます。

空家等の除却により、固定資産税が増額となる場合もありますが、別の用途として利用の可能性が広がるなど、新たな地域資源となることもあることから、住宅の除却に関する新たな支援方策について検討し、利活用が難しい空家等の除却の推進を図ります。

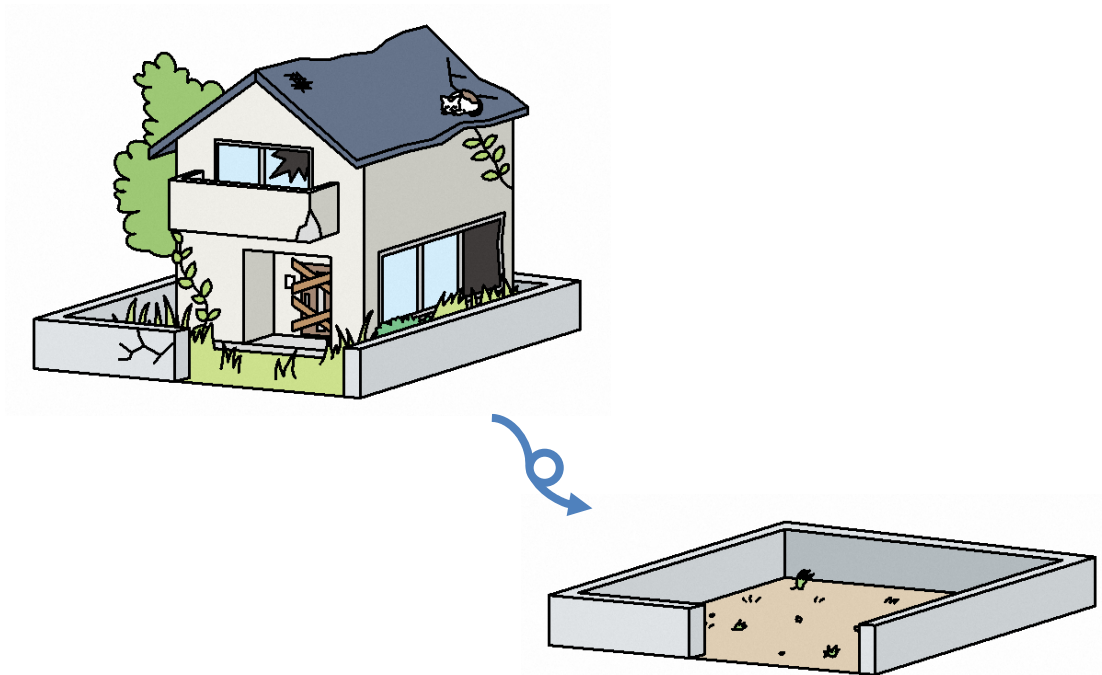
また、空家等の除却後は、跡地となり、引き続きその維持管理が必要となってきます。跡地がそのまま放置されないよう、新たな用途での利用の可能性についても周知していくことで、活用を促進します。

◆ 地域のミニ広場・駐車場等としての利用促進（事例紹介）

空家等除却後の跡地を地域の交流拠点や地域環境の改善に寄与するスペース（ポケットパークや駐車場等）として活用した先進的な事例を紹介するなど、新たな方向性での利用を促します

◆ 空家の除却に関する支援方策の検討

市民の安全・安心な生活を脅かす恐れのある空家等について、自主的な除却を後押しするため、新たな支援制度の創設に向けた検討を行います



4-3 施策の方向性3：関係機関等による連携・協働体制の構築

(1) 関連する各種施策との連携対応、関係法令や市民相談窓口の内容整理

適切に管理が行われ利活用が可能な空家等を資源として捉え、関連する各部門の個別施策をはじめ、個別(事業)計画などと常に連携し、まちづくりとしての視点も踏まえながら一体的に取り組むことで、価値ある資産としての空家等の利活用を推進します。

また、空家等の課題解決にあたり、空家法のほか、都市計画法、建築基準法、消防法など、関係する様々な法令を把握・整理することで、市民にとって分かりやすく、利用しやすい窓口相談体制の充実に努めます。

◆ 各部門における関連する個別施策等と連携した対応の推進

国が実施する「安心R住宅」や「マイホーム借上げ制度」等の活用促進とともに、市の各部門施策や個別(事業)計画と連携し、関連する施策等を連動して展開させることで、一体となった対応を推進します

◆ 関係法令による規制内容や市民相談窓口等に関する内容の整理

市民の相談窓口として、多くの関係する法令等の手続きや支援内容などを予め把握・整理することで、迅速な対応につなげます



(2) 関係団体等との連携強化

空家等に関する問題は、建築物の倒壊や建築部材の飛散等による危険性のほか、防災・防犯及び生活環境の悪化など、多くの問題が複合的に関係し合っていることから、その解決には、専門的な知見や経験を必要とする場合があります。

このため、関係する機関・団体等との連携を強化するなど、官民間わす一体となった取り組みが必要となることから、協定締結等により体制の具現化を図ります。

◆ 民間関係団体との役割分担・担当業務・連絡先等の整理

関係する機関や民間団体等が担う、業務や支援につながる内容等を把握・整理することで、市民との橋渡しができる体制を整えます

◆ 協定締結による連携体制確立(シルバー人材センター・宅地建物取引業者協会など)

シルバー人材センターや宅地建物取引業者協会市原支部など、空家等に関係する団体等との連携について、協力して取り組む内容を明確化することで、一体となって取り組む体制を確立します

(3) 空家等対策協議会の意見反映

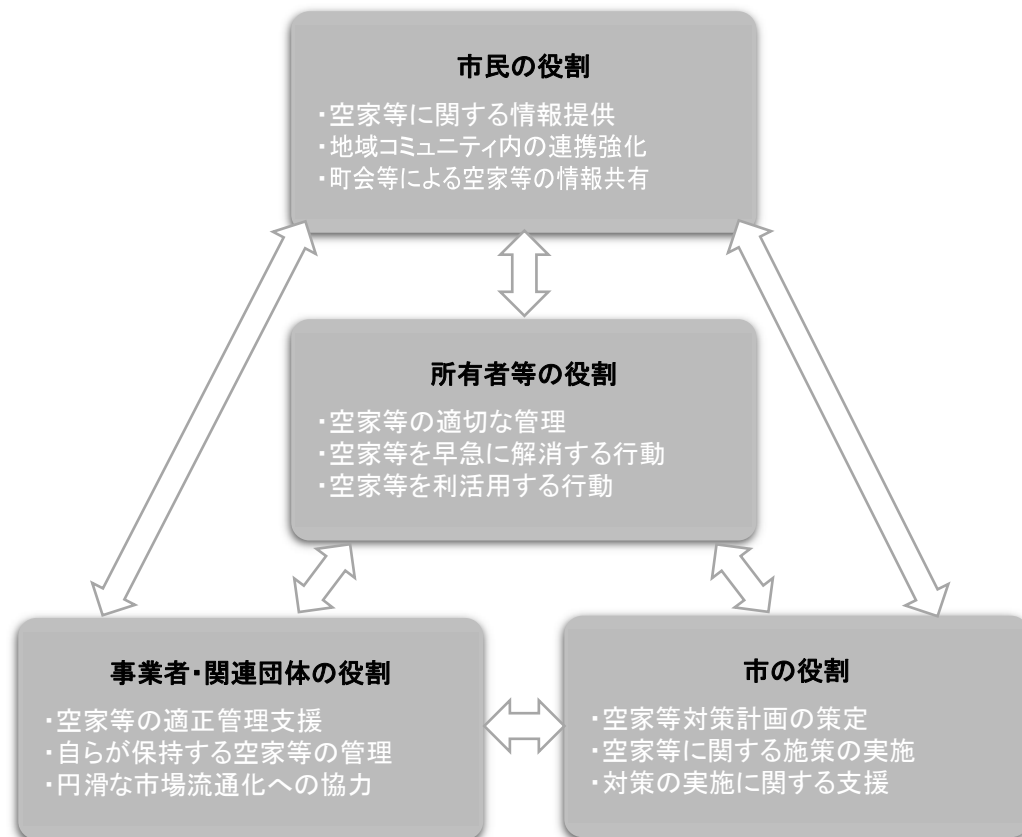
空家等の課題解決には、法務や不動産をはじめとする広い分野が関わってくることから、専門的知見や現場の実態に即した対応が必要となります。

また、特定空家等の判定では、公正な判断が必要不可欠でありますことから、市原市空家等対策協議会における審議内容や意見等を十分反映した対応を図っていきます。

◆ 専門的な知見や地域の実情を反映した対応検討

今後の空家等対策の推進に向けては、あらゆる分野に精髓した委員から構成される市原市空家等対策協議会において、適宜、審議や意見聴取を行うことで、専門的な視点や地域の実情を反映した対応を検討していきます

■ 空家等対策に関する主体別役割



第5章 特定空家等及びその他空家等に関する対応

効果的な空家等対策の推進を目指し、空家法に基づく特定空家等の判断基準明確化のほか、本市が独自に取り組むべき対応については、空家等対策計画の中で基本的な位置づけ等の整理を行い、具体的な手法などは条例に規定し対応していくこととします。

5-1 特定空家等に対する対処

特定空家等は、危険性が高く、周囲への悪影響が発生している恐れのある空家等であり、市民の安全・安心な暮らしを確保し、不安を払拭するためにも、所有者等に現状を早期に是正してもらう必要があります。

そのため、所有者等に対して、空家法に基づく指導等の措置を行うほか、支援方策等による行政の後押しで、所有者等が自主的に解決に臨める環境整備を検討していきます。

特定空家等の所有者等に対しては、空家法に基づき、段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができると規定されています。これらの措置を講ずるかどうかについては、『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（国土交通省住宅局，平成26（2014）年11月公布。以下、ガイドラインという。）にて、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か」等を判断し、悪影響をもたらす恐れがあると判断された場合、「その悪影響の程度が許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとされています。

そのため、本市では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要であるかを判断し、適切に対応していきます。

空家法では、特定空家等における具体的な認定基準を規定していないことから、「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」とガイドラインに示されています。このことから、本市ではガイドラインを踏まえ、特定空家等の定義（P4）と併せて、「周辺環境への影響」や「切迫性の程度」等を加味し、総合的に判断することとします。

また、公平・公正な判断のもとで、特定空家等の対処を円滑に進めていくため、市原市空家等対策協議会における意見等を踏まえながら、本市に適合した特定空家等の判断基準（採点基準表）を作成し対応していきます。

なお、空家等の状況は、常時変化していくことから、採点基準表については、今後の特定空家等の認定作業を重ねていく中で、状況に応じて、適宜見直しを図っていくこととします。

★特定空家等の判断

- ✓ 国のガイドラインを踏まえ、特定空家等の定義に該当するかと併せて、「周辺環境への影響」や「切迫性の程度」等を加味し、総合的に判断することとします。
- ✓ 公平・公正な判断のもと、円滑な対応を行うため、本市に適合した特定空家等の判断基準(採点基準表)を作成します。
また、状況に応じて、内容を適宜見直します。

■ 特定空家等の事例



(出典：空き家対策に関する実態調査 結果報告書、平成 31 (2019) 年 1 月、総務省行政評価局)

■ ガイドラインに示された特定空家等の判断の参考となる基準（例）

ア) 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

建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

調査項目	建築物が倒壊等するおそれがある	建築物の著しい傾斜	✓ 基礎に 不同沈下がある ✓ 柱が 傾斜している
		建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(基礎及び土台) ✓ 基礎が 破損または変形している ✓ 土台が 腐朽または破損している ✓ 基礎と土台に ずれが発生している (柱・はり・筋かい・柱とはりの接合等) ✓ 柱・はり・筋かいが 腐朽・破損または変形している ✓ 柱とはりに ずれが発生している
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材、ひさしまたは軒	✓ 屋根が 変形している ✓ 屋根ふき材が 剥落している ✓ 軒の裏板・たる木等が 腐朽している ✓ 軒が たれ下がっている ✓ 雨樋が たれ下がっている
		外壁	✓ 壁体を貫通する穴が 生じている ✓ 外壁の仕上材料が 剥落・腐朽または破損し、下地が露出している ✓ 外壁のモルタルやタイル等の外装材浮きが生じている
		看板、給湯設備、屋上水槽等	✓ 看板の仕上材料が 剥落している ✓ 看板・給湯設備・屋上水槽等が 転倒している ✓ 看板・給湯設備・屋上水槽等が 破損または脱落している ✓ 看板・給湯設備・屋上水槽等の支持部分が 腐食している
		屋外階段またはバルコニー	✓ 屋外階段・バルコニーが 腐食・破損または脱落している ✓ 屋外階段・バルコニーが 傾斜している
		門または塀	✓ 門・塀に ひび割れ、破損が生じている ✓ 門・塀が 傾斜している

擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

状態	✓ 擁壁表面に 水がしみ出し、流出している ✓ 水抜き穴の詰まりが 生じている ✓ ひび割れが 発生している
----	--

イ) 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

建築物または設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

状態	✓ 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である ✓ 浄化槽等の放置・破損等による汚物の流出・臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ✓ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
----	---

ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状態	✓ ごみ等の放置・不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ✓ ごみ等の放置・不法投棄により、多数のねずみ・はえ・蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
----	---

ウ) 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

適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態にある

- | | |
|----|---|
| 状態 | ✓ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている |
| | ✓ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている |
| | ✓ 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状態となっている |

周囲の景観と著しく不調和な状態にある

- | | |
|----|--|
| 状態 | ✓ 屋根・外壁等が、汚物や落書き等で 外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている |
| | ✓ 多数の窓ガラスが 割れたまま放置されている |
| | ✓ 看板が原型を留めず 本来の用をなさない程度まで、破損・汚損したまま放置されている |
| | ✓ 立木等が 建築物の全面を覆う程度まで 繁茂している |
| | ✓ 敷地内にごみ等が 散乱・山積したまま放置されている |

エ) 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

立木が原因で、以下の状態にある

- | | |
|----|--|
| 状態 | ✓ 立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に 枝等が大量に散らばっている |
| | ✓ 立木の枝等が 近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている |

空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

- | | |
|----|---|
| 状態 | ✓ 動物の鳴き声その他の音が 頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている |
| | ✓ 動物のふん尿その他の汚物の放置により 臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている |
| | ✓ 敷地外に動物の毛または羽毛が 大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている |
| | ✓ 多数のねずみ・はえ・蚊・のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている |
| | ✓ 住みついた動物が 周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある |
| | ✓ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある |

建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

- | | |
|----|--|
| 状態 | ✓ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている |
| | ✓ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている |
| | ✓ 周辺の道路・家屋の敷地等に土砂等が 大量に流出している |

5-2 その他空家等に関する対応 【条例制定により対応】

市民からの様々な相談等に対し、迅速に対応していくためには、現状の空家法だけではカバーしきれない部分もいくつか見受けられ、対応に苦慮している状況があります。

そこで、地域の実情に応じた対策として、本市が独自に取り組むべき、以下の5項目について、内容を整理するとともに、必要な条例を制定し対応を進めていきます。

【条例制定により対応を検討する項目】

a. 対象とする空家等の拡大
b. 緊急安全措置の実施
c. 命令代行措置の実施
d. 氏名等公表の実施
e. 空家等の跡地に関する適正管理の促進

《 a. 対象とする空家等の拡大（条例に基づく指導等の実施） 》

建築物の種別や状態から見て、次の2種類を条例において「(仮称)法定外管理不足空家等」として規定し対象を拡大することで、早期段階からの調査や指導等を可能にするとともに、空家法で規定する空家等と一体的な対策を講じていきます。

- ① 空家法においては、長屋住宅等は、全てが空室の場合にのみ対象となるため、一室毎の指導等はできない状況となっています。しかしながら、本市の特徴として、このような住宅も散在している状況が見受けられます。

そのため、隣家と壁を共有する区分所有の設定された長屋住宅等の空室についても対象に加え、現地調査や所有者調査等を可能とし、適正管理の助言・指導を行うことができるようにします。

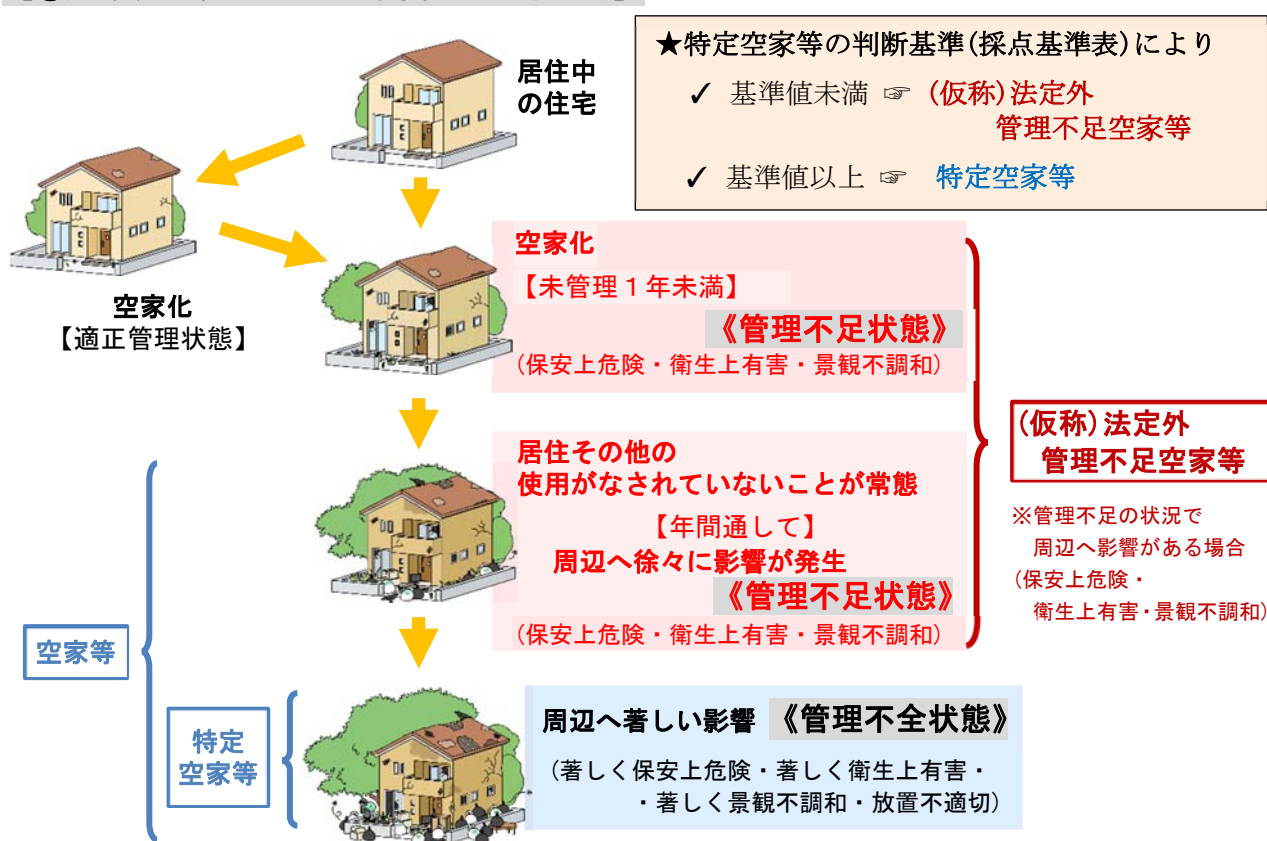
- ② 空家法においては、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」が対象とされており、その実質的な判断基準は、「年間を通じて使用実績がない」とされております。空家法では、年に数回程度の管理実績があるものは対象外となりますが、日常の管理不足により、保安上危険・衛生上有害等が予見されるものについて、適正管理の助言・指導を行うことができるようにします。

併せて、空家法に規定する特定空家等に至る前段階【特定空家等の判断基準(採点基準表)による基準値未滿】であるが、保安上危険・衛生上有害等が予見されるものについても、適正管理の助言・指導を行うことができるようにします。

【①建築物の種別による対象拡大の考え方】



【②建築物の状況による対象拡大の考え方】



《 b. 緊急安全措置の実施 》

台風等の自然災害が発生すると、空家等が倒壊したり、建物の一部が大量に飛散したりして、周辺住民等へ被害をもたらす恐れも考えられます。

このため、真に危険性の切迫度が高く、重大な被害を及ぼすことが明らかであると判断される場合、緊急的に危険を回避する対応として、所有者にかわり、市が必要最低限度の安全措置を講ずることができるようにします。

なお、措置に要した費用については、所有者等に対して負担を求めています。

また、この措置を実施する場合、敷地内への立ち入りを可能とするとともに、立入禁止等の表示、パイロン等での封鎖、ロープやネット等での固定、建物等の一部撤去(移動)など、具体的な対応手法について検討します。



【措置前】



【措置後】



【措置前】



【措置後】

(出典：平成 28 年地方分権改革に関する情報提供 1、国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室)

《 c. 命令代行措置の実施 》

特定空家等について、「勧告」に従わなかった場合は、状況に応じて、市は「命令」を行います。

しかしながら、所有者等の中には、対応の必要性は理解するものの、様々な事情により、早急な対応が図れない場合があることも考えられます。

このため、所有者等から履行不可能な申出があり、理由が正当かつ緊急性がある場合、所有者等の同意を得て、市が代行措置を講ずることができるようにします。

なお、措置に要した費用については、所有者等に対して負担を求めています。



《 d. 氏名等公表の実施 》

特定空家等について、市が発した「命令」は、行政処分となりますが、所有者等の理解が不足している状況も見受けられます。

そのため、対象者が正当な理由なく、命令に従わないときは、市が空家等の所在地をはじめ、命令に従わなかったものの住所・氏名、命令の内容等を公表することができるようになります。



(出典：空き家対策に関する実態調査 結果報告書、平成 31 (2019) 年 1 月、総務省行政評価局)

《 e. 空家等の跡地に関する適正管理の促進 》

空家等が除却された後は、跡地（空き地）となることも想定され、そのまま適正な管理が継続されなければ、問題は解決とはなりません。

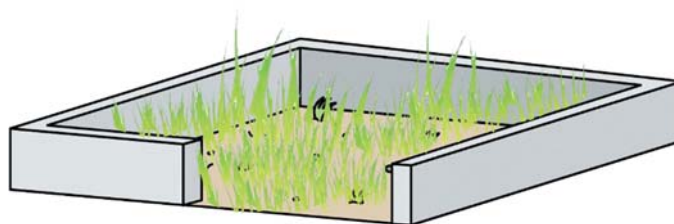
このため、除却した空家等の跡地（空き地）の適正管理について、一定期間は空家等の敷地の所有者へ適正管理を促すことができるようにします。



《市原市雑草等の除去に関する条例との調整について》

現在、市原市雑草等の除去に関する条例により、市街化区域等における管理不良状態にある土地の所有者等に対して、雑草等の除去を指導しています。

特に、空家等が除却された後の跡地（空き地）については、指導対象など関連する部分もあることから、空家等に関する条例制定の中で、効果的な手法や対応を関係部局と協議・検討していきます。



《 参考 》 「相続財産管理制度」と「不在者財産管理制度」

□ 制度の概要

空家等について、登記情報や税情報、住民票情報等による調査を実施した結果、所有者等の所在が不明又は相続人が存在しないと判明した場合、「財産管理人制度（相続財産管理制度・不在者財産管理制度）」によって、選任された「財産管理人」との契約により、管理・利用・取得が可能となります。

□ 制度の特徴

「財産管理人制度」には、「相続財産管理制度」および「不在者財産管理制度」という二つの制度があります。両制度の特徴は以下のとおりです。

	相続財産管理制度	不在者財産管理制度
法 令	民法第 951 条～第 959 条	民法第 25 条～第 29 条
適用例	✓ 災害の発生や保存年度を過ぎたこと等により戸籍が消失し、相続人の有無が不明の場合 ✓ 所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合 ✓ 所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合	✓ 所有者の所在が不明な場合（生死が不明の場合も含む） ✓ 所有者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
活用方針	不動産を換価・処分することを念頭	換価せずに不動産のまま管理していくことが原則

□ 制度の活用

近年、「相続財産管理制度」および「不在者財産管理制度」を活用し、特定空家等における土地および建築物の売却や、建築物の除却による更地化の事例が全国的に見られます。

また、所有者不明の土地が全国で増加し続けていることを受け、国は相続登記の義務化に向けて動き始めています。

今後、「財産管理人制度」などを活用した取り組みは、重要性を増してくる可能性があります。

5-3 空家等に対する措置・指導フロー

空家法や国のガイドライン、制定に取り組む条例を踏まえながら、基本的な空家等に対する措置・指導について、以下のとおり対応します。

情報収集

市では、市民等からの相談や空家等実態調査などを通して、特定空家等になり得る恐れのある空家等の情報収集に努めます。得られた情報を基に、現地外観調査や所有者調査を実施し、空家等の外観や所有者等の状況を把握します。

また、そのまま放置すると特定空家等となる恐れがある空家等の所有者等に対し、早期から講ずるべき措置の内容やその事由を注意喚起することで、特定空家等の発生抑制を目指します。この際、戸籍及び住民票、登記情報、固定資産税課税台帳などを活用し、所有者等の特定に努めます。

なお、特定空家等に関し収集した情報や対応履歴等を継続的に把握するため、データベース化を進め、迅速かつ統一的な対応を行うための仕組みを検討します。

適切な管理促進のための対応依頼通知

各調査で得られた情報による初期対応として、所有者等へ空家等の状況写真などを添付した文書通知等を行い、空家法第12条に基づく所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な対応を依頼します。

立入調査

外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、現地外観調査では十分な判断が得られないなど、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳細調査の必要性があると判断された場合、市職員又は市から委託を受けた専門知識を有する事業者等は、立入調査を実施します。立入調査は、調査5日前までに所有者に調査実施を通知し、特定空家等の認定基準に基づいて、空家等の安全性等について調査します。

特定空家等の判断

現地調査、所有者調査、立入調査等の結果を基に、特定空家等に該当するかどうか、判断基準（採点基準表）に基づき、一次判断を行います。

その後、原則、市原市空家等対策協議会における協議を踏まえた上で、当該空家等が特定空家等に該当するかどうか、市が総合的に検討し、最終判断を行います。

（ただし、緊急性が高い場合等は、判断後に、市原市空家等対策協議会の意見を伺います。）

助言・指導

市は、特定空家等と判断された空家等の所有者等に対し、自らの意思による改善を促すための助言又は指導を行います。その際、所有者等は、空家等の状況を詳しく把握していない可能性があることを考慮し、対象となっている空家等の状態、周辺環境への影響等について、具体的かつ分かりやすく助言又は指導を実施します。

勧告

助言又は指導を行った結果、特定空家等の状態が改善されないと認められる場合、その所有者等に対し、猶予期限を設けた上で、必要な措置を講ずるよう、所有者等に勧告を行います。

また、地方税法の一部改正により、特定空家等として市町村から勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例が解除されることになりました。

これは平成 28 (2016) 年度分の固定資産税から適用されており、土地に係る固定資産税額が増額される場合もありますので、十分注意を払い、関係部局と必要な調整を行います。

■ 現行の住宅用地特例

	小規模住宅用地 (200m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200m ² を超える部分)
固定資産税の課税基準	1/6 へ減額	1/3 へ減額

(出典：地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項及び附則第 17 条第 3 項，平成 27 (2015) 年 5 月 27 日施行)

命令

勧告を行った結果、未だ改善が見られない場合で、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、相当の猶予期限を設けて、必要な措置を講ずるよう命令を行います。

代執行

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所有者等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期限までに完了する見込みがなく、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、あらかじめ措置を行うべき旨を戒告した上で、市又はその命じた者もしくは委任した者が、空家法に基づき必要な措置を代行します。

固定資産税課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用した上で、当該空家等の所有者等が不明な場合や、その措置を他人が代行することができる作為義務である場合は、あらかじめ措置を行うべき旨を公告した上で、市又はその命じた者もしくは委任した者が、空家法に基づき必要な措置を代行します（略式代執行）。

なお、代執行に要した費用は、所有者等の負担とするほか、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。



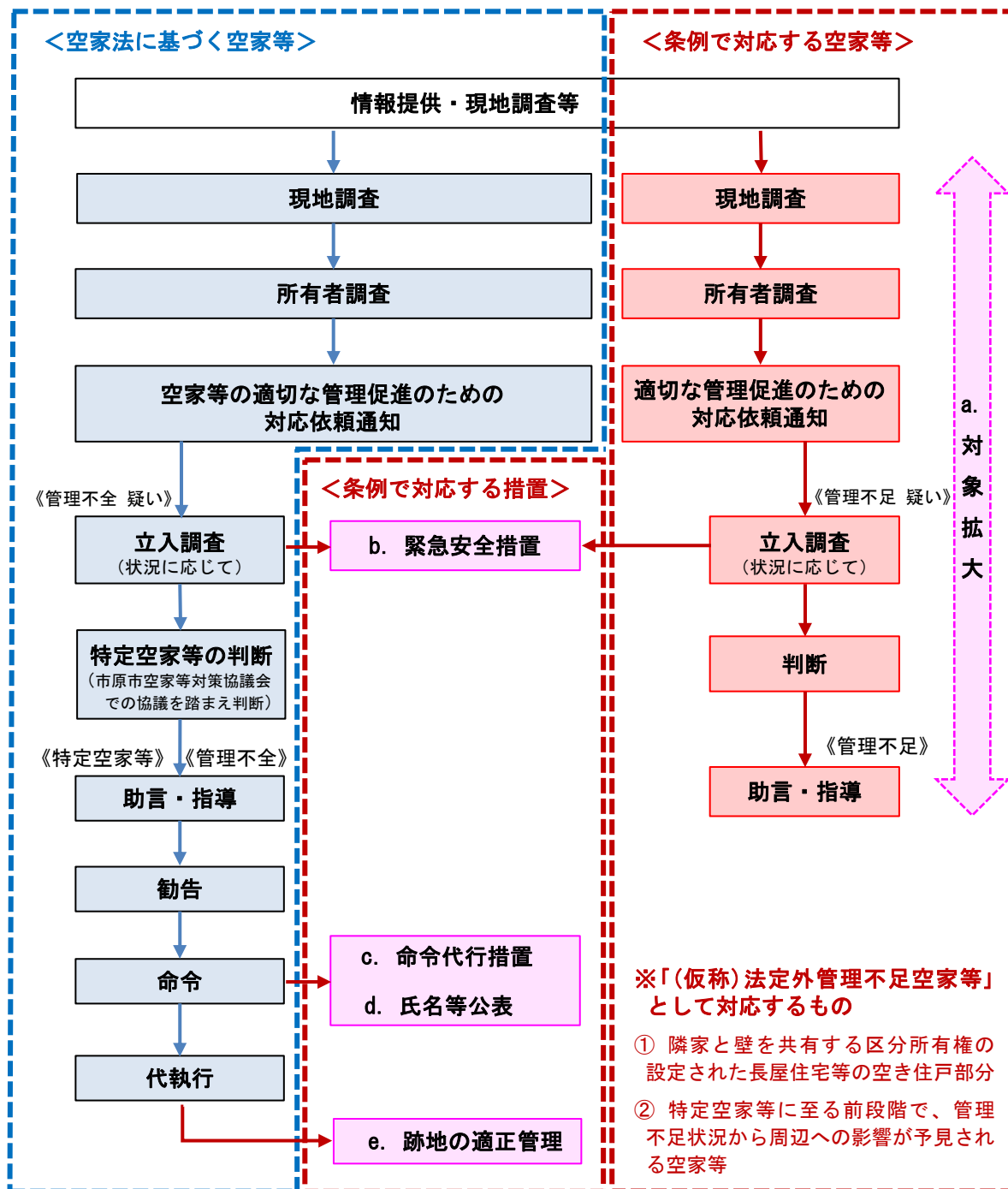
（出典：空き家対策に関する実態調査 結果報告書、

平成 31（2019）年 1 月、総務省行政評価局）

＜条例で対応する空家等＞

空家法に基づく措置のほか、条例で対応する5つの措置（対象とする空家等の拡大、緊急安全措置、命令代行措置、氏名等公表、跡地の適正管理）も含め、一体的かつ総合的な措置等を判断しながら、適切かつ迅速に対応していきます。

■ 空家等に対する措置・指導フロー



第6章 計画の進行管理と見直し

(1) 施策展開

計画に基づく施策展開にあたっては、最優先事項として、令和2(2020)年度の条例制定に取り組むこととします。

併せて、関係する機関・団体等との連携強化・体制づくりに向けた協議、各種支援方策の整理・検討などについて、優先的に取り組むこととし、計画に掲げた各種施策等については、令和2(2020)年度から令和4(2022)年度までの前半3年間を目途に着手又は実行していくこととします。

なお、各年度取り組む具体的な事業(事業費含む)等については、連動する市原市総合計画の実行計画等に掲げ、状況に応じ適宜調整しながら対応していきます。

(2) 計画の進行管理

空家等に対しては、全ての所有者等が適切な維持管理や除却等の対応を行ったり、利活用が計画的かつ継続的に行われたりすることによって、周辺住民が抱える問題が早期に解決されることが目標の一つとなってきます。

一方で、空家等の数を把握するための手段の一つである国の住宅・土地統計調査が5年毎の推計値であり実態を正確に反映していない場合があったり、所有者調査から始まって除却や改修による利活用に至るまでに長期の時間がかかったりすることなどから、毎年補足できるような数値目標を的確に設定することは、非常に困難な状況となっております。

このことから、まずは、個々の事業等について、その実施内容や進捗の状況等を管理するとともに、計画当初における目標として、市原市総合計画に掲げた成果指標である「空き家バンク利用者数」を指標の一つとします。併せて、危険性の高い特定空家等に関する対応を優先すべきことから、平成30(2018)年度に実施しました空家等実態調査で確認された「実態調査で確認された特定空家候補の残置数」について、順次、補足調査等を行い、その減少を目標指標(挑戦値)としていきます。具体的には「計画の最終年度までに25%の減少」に挑戦していくこととします。

なお、今後取組をスタートさせる特定空家等の認定をはじめ、計画を実行に移していく中で明確化する具体的な実績値の推移を捉えていくことで、新たな数値目標(指標)の追加設定についても検討していきます。

	指標	基準値	目標値(挑戦値)
市原市総合計画 (成果指標)	空き家バンク利用者数 (当該年度の物件及び利用登録数の合計)	17人 (2015年)	50人 (2026年)
空家等対策計画 (挑戦値)	実態調査で確認された 特定空家候補の残置数	140件(棟) (2018年)	105件(棟)[▲25%] (2026年)

（３）評価・検証と計画の見直し

空家等を取り巻く環境や社会情勢等は常に変化しています。

本市では、本計画の実行性を高めるため、空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策の効果を検証し、適切なPDCAサイクルにより、適時計画を見直し、より効果的な空家対策を講じます。

具体的には、計画の中間年となります、令和5（2023）年度を目安に中間評価を行い、状況に応じて、計画の見直しを検討することとします。



(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

1) 概要版

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

○ 「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 条 1 項）

○ 「特定空家等」とは、
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

2) 本文

平成二十六年法律第二百二十七号

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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)

第三条 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)

第四条 市町村は、第六条第一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るよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 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)

第六条 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。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 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項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 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）

第七条 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 前二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）

第八条 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）

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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）

第十条 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っ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って、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）

第十一条 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。以下第十三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）

第十二条 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）

第十三条 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）

第十四条 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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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(昭和二十三年法律第四十三号)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 第三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(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）

- 第十五条 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）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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【概要】

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(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の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置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

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解促進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

（出典：空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）、

平成20（2008）年～、国土交通省住宅局）

(3)「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)【概要】

「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)【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
第1章 空家等に対する対応 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2)行政関与の要否の判断 (3)他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項 ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か (3)悪影響の程度と危険等の切迫性
第3章 特定空家等に対する措置 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1)立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3)特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1)特定空家等の所有者等への告知 (2)措置の内容等の検討 4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1)勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2)関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1)所有者等への事前の通知 (2)所有者等による公開による意見聴取の請求 (3)公開による意見の聴取 (4)命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5)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る公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1)実体的要件の明確化 (2)手続的要件 (3)非常の場合又は危険切迫の場合 (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6)費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 (1)「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2)事前の公告 (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4)費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。	

ガイドライン【別紙1】～【別紙4】の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
【別紙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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1)建築物が倒壊等するおそれがある。 - イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している	【別紙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 (1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
【別紙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 (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・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状態となっている。 (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	【別紙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 (1)立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 (2)空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 (3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

(4) 市原市空家等対策計画の策定経緯

年月日	状況	内容
平成31年4月24日 令和元年6月24日 7月23日 7月31日 8月7日	策定方針 (計画概要)	・(仮称)市原市空家等対策計画の策定方針作成 ・令和元年第2回市原市議会定例会 全員説明会 ・第1回市原市空家等対策会議検討会開催 ・第1回市原市空家等対策会議開催 ・第1回市原市空家等対策協議会開催
令和元年10月17日 10月23日 10月30日 11月11日 11月20日 12月10日	計画骨子案	・第2回市原市空家等対策会議検討会書面決議 ・第2回市原市空家等対策会議開催 ・第2回市原市空家等対策協議会開催 ・(仮称)市原市空家等対策計画の骨子案作成 ・令和元年第4回市原市議会定例会 全員説明会 ・令和元年第4回市原市議会定例会 建設常任委員会 所管事務調査
令和元年12月20日 令和2年1月8日 1月15日 1月27日 2月12日	計画素案	・第3回市原市空家等対策会議検討会開催 ・第3回市原市空家等対策会議開催 ・第3回市原市空家等対策協議会開催 ・(仮称)市原市空家等対策計画の素案作成 ・令和2年第1回市原市議会定例会 全員説明会
令和2年2月14日 ～ 3月16日	意見公募	・パブリックコメントの実施 【結果】意見等8件(2名より) ⇒素案の修正なし
3月17日 3月23日	計画案	・第4回市原市空家等対策会議検討会開催 ・第4回市原市空家等対策会議開催

名称	役割	開催状況
市原市空家等対策協議会 【市原市附属機関設置条例】 《委員の構成》 1 学識経験者 2 関係団体の代表 3 その他市長が適当と認める者 《定員》10名	空家等対策の計画等の作成及び変更並びに実施に関する事項等について調査審議すること	令和元年8月より3回開催
市原市空家等対策会議	市関係部署による庁内調整	令和元年7月より4回開催

市 原 市 空 家 等 対 策 計 画

2020 年 3 月

〔発 行〕 市 原 市

〔編 集〕 市 原 市 都 市 部 住 宅 課

〒290－8501 千葉県市原市国分寺台中央1－1－1

T E L： 0436－23－9841（直通） / F A X： 0436－21－1478

E-mail： juutaku@city.ichihara.lg.jp



市原市
Ichihara City