# 袖ケ浦市空家等対策計画

平成２９年３月

袖ケ浦市

はじめに

近年、人口減少や超高齢社会の到来などにより、全国的に空家が増加し、中でも、適切な管理がされていない空家等は、防災、衛生、景観等の様々な面において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしており、大きな社会問題となっています。

こうしたことから、本市では、平成 27 年 4 月に「袖ケ浦市空き家等の適正な管理に関する条例」を施行し、国においては、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行しております。

この法律では、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務と位置付けられております。本市におきましては、空家等対策をより一層推進するため、「袖ケ浦市空き家等対策審議会」での審議を経て、「袖ケ浦市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画は、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の基本的な方針を示すものであり、空家等の「予防」、「流通・活用」、「適切に管理されていない空家等への対応」に向けた様々な施策等を総合的な推進体制により対策を実施することとしています。今後はこの計画に沿って、市民の皆様や関係機関などと相互の連携を図りながら、安全、安心で環境の整ったまちづくりに向け、空家等に関する対策を推進してまいりますので、皆様方のなお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、ご意見、ご審議をいただきました、袖ケ浦市空き家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係者に心から感謝申し上げます。

平成 29 年 3 月

袖ケ浦市長　出口　清

# 目　次

第１章　計画の趣旨…… 1

１　計画策定の背景と目的…… 1

２　計画の位置付け…… 1

３　計画期間…… 2

４　計画の対象…… 2

第２章　本市の現状と課題…… 3

１　人口動態…… 3

２　空家等の状況…… 5

３　課題…… 17

第３章　基本方針…… 19

第４章　空家等の対策…… 20

１　予防…… 20

２　流通・活用の促進…… 21

３　適切に管理されていない空家等への対応…… 23

４　特定空家等に対する措置…… 25

５　その他の取り組み…… 31

第５章　成果指標…… 32

資料編…… 33

# 第１章　計画の趣旨

## １　計画策定の背景と目的

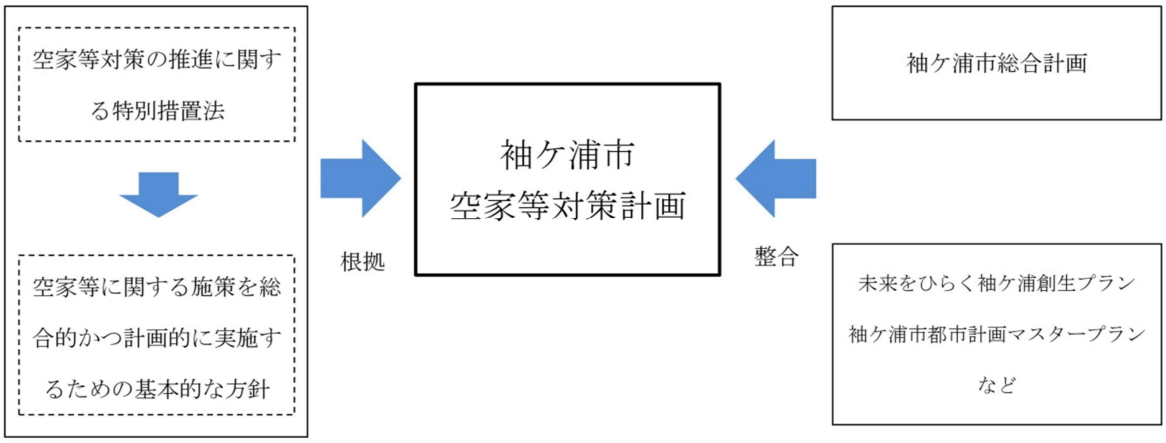
少子高齢化や核家族化等の社会情勢の変化に伴い、近年、全国的に空家等が増加しています。中でも、適切に管理されていない空家等が放置されることにより、防災、衛生、景観等の様々な観点から周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このことは、本市においても例外ではなく、空家等の所有者等の連絡先が不明であること等から、「迷惑を受けている」、「不安を感じる」など切実な相談が市民等から市へ寄せられており、その件数は年々増加している状況です。

このことから、平成26年12月25日に「袖ケ浦市空き家等の適正な管理に関する条例」を公布し、平成27年4月1日に施行しました。また、国においても、空家等がもたらす様々な問題に対応するため平成26年11月27日「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行となりました。国は法の中で、空家等の所有者等に対し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように適切な管理に努めるよう責務を課すとともに、市区町村に対しては、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、「空家等対策計画」を定めることができるとし、空家等に関する対策の実施において適切な措置を講ずるよう責務を課しています。

これらの経緯を踏まえ、市民の生命、身体及び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し、安全、安心で環境の整ったまちづくりに寄与することを目的として、本計画を策定します。

## ２　計画の位置付け

袖ケ浦市空家等対策計画は、法第６条に規定する空家等に関する対策についての計画であり、本市の上位計画である総合計画や未来をひらく袖ケ浦創生プラン等の各種計画と整合を図り、計画を推進していきます。



## ３ 計画期間

計画期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とします。なお、各種施策の実施による効果や市内における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

## ４ 計画の対象

### （１）対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法で規定する「空家等」とします。

なお、法で規定する空家等とは、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ものを含む）をいいます。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きます。

◆「居住その他の使用がなされていないこと」
日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど現に意図をもって使い用いていないことをいいます。
◆「常態である」
概ね年間を通じて使用実績がない状態であることを指します。

### （２）対象とする地区

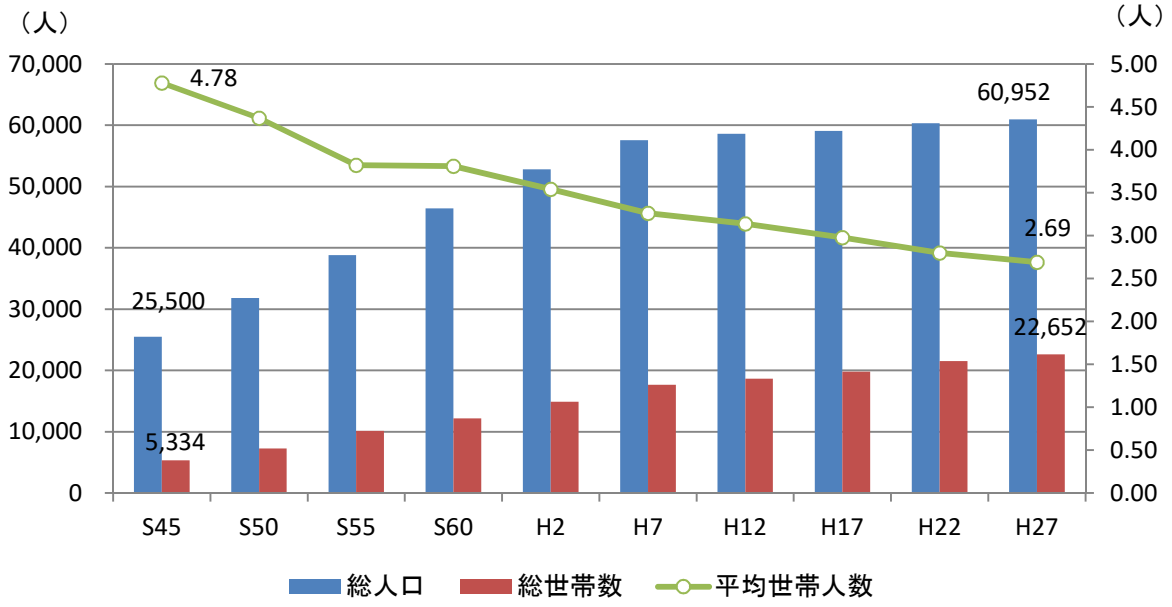
本市では、以前から市内各地において空家等に関する相談や苦情が多数寄せられているため、市内全域を対象とします。ただし、今後重点的に空家等対策を進める必要がある場合は、「重点対象地区」の指定について検討します。

# 第２章　本市の現状と課題

## １　人口動態

### （1）人口・世帯数

袖ケ浦市の人口は、昭和45年に25,500人、世帯数5,334世帯でしたが、京葉工業地帯の一翼を担う臨海コンビナートの形成を契機に、土地区画整理事業等により宅地の造成が進んだことから、右肩上がりで増加し、平成27年には、60,952人（昭和45年比：2.39倍）世帯数22,652世帯となりました。




＜資料：国勢調査＞

### （2）地区別の世帯数及び人口の状況

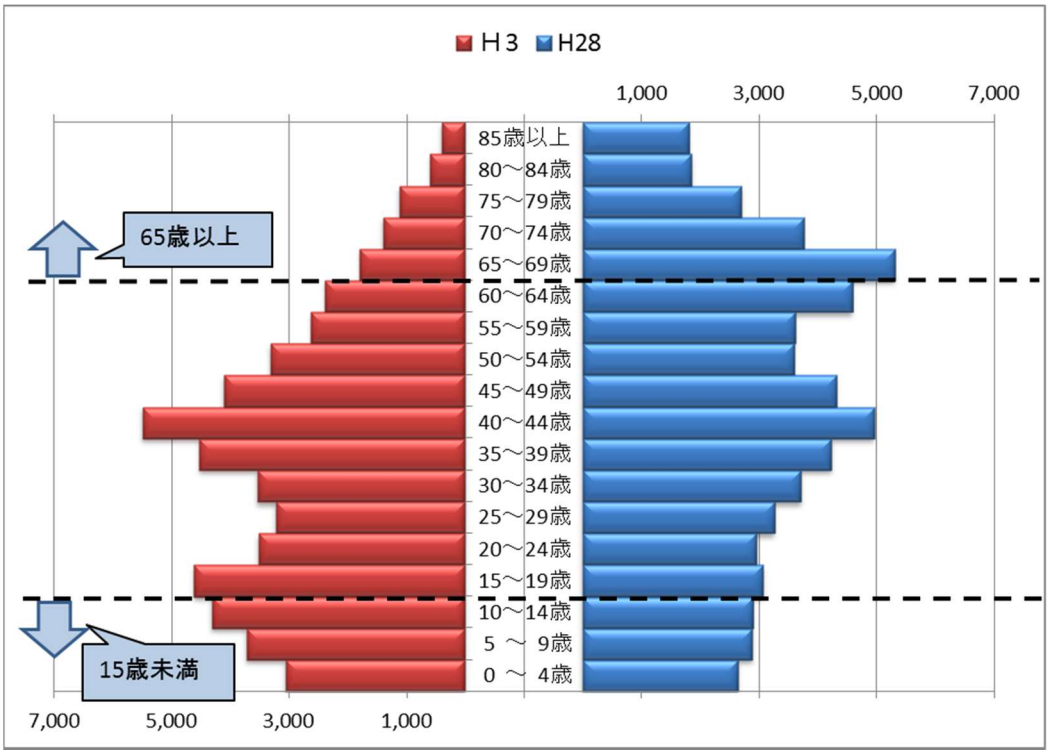
地区別の世帯数・人口については、昭和地区、長浦地区、根形地区で人口・世帯数が増加しています。一方で、平岡地区、中川・富岡地区では、世帯数は増加していますが、人口は減少しています。

| | 平成3年4月1日 | | 平成28年4月1日 | | 世帯数 | | 人口 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 世帯数（人） | 人口（人） | 世帯数（人） | 人口（人） | 増減数（人） | 増減率（%） | 増減数（人） | 増減率（%） |
| 昭和地区 | 3,645 | 11,931 | 6,850 | 16,728 | 3,205 | 87.93 | 4,797 | 40.21 |
| 長浦地区 | 6,398 | 21,841 | 11,537 | 26,935 | 5,139 | 80.32 | 5,094 | 23.32 |
| 根形地区 | 1,350 | 4,967 | 2,346 | 6,000 | 996 | 73.78 | 1,033 | 20.80 |
| 平岡地区 | 2,335 | 8,402 | 2,507 | 6,146 | 172 | 7.37 | ▲ 2,256 | ▲ 26.85 |
| 中川・富岡地区 | 1,625 | 6,336 | 2,167 | 5,715 | 542 | 33.35 | ▲ 621 | ▲ 9.80 |
| 袖ケ浦市計 | 15,353 | 53,477 | 25,407 | 61,524 | 10,054 | 65.49 | 8,047 | 15.05 |

＜資料：住民基本台帳＞

## （３）人口構成の推移

平成3年4月の市制施行時と平成28年4月の人口構成を比較すると、その形状から15歳未満の年少人口が減少している一方で、65歳以上の老年人口が増加しています。




＜資料：住民基本台帳＞

## ２ 空家等の状況

### （１）空き家等実態調査

**①概要**

本市では、空き家等対策の基礎データとなる市内の空き家等の状況を把握するため、平成 24 年度に市内全域を対象に空き家等の実態調査を実施しました。この調査では、水道の閉栓データ、消防署の火災予防上のデータ、自治会等からの情報から空き家等の疑いのあるものを 772 戸抽出し、職員による現地調査を行い 378 戸を空き家等と判断しました。

◆「空き家等」

常時または長期にわたり使用されていない建築物、工作物及びその敷地をいいます。

◆「不適正な管理（管理不全）」

以下のいずれかの状態を指します。

・建築物等が劣化や老朽化により荒廃している。または、建築資材の一部が飛散するおそれがある状態。

・火災や犯罪及び青少年の非行行為等を引き起こすおそれがある状態。

・草木の繁茂、害虫等の発生、動物のすみか、廃棄物の不法投棄のおそれがある状態。

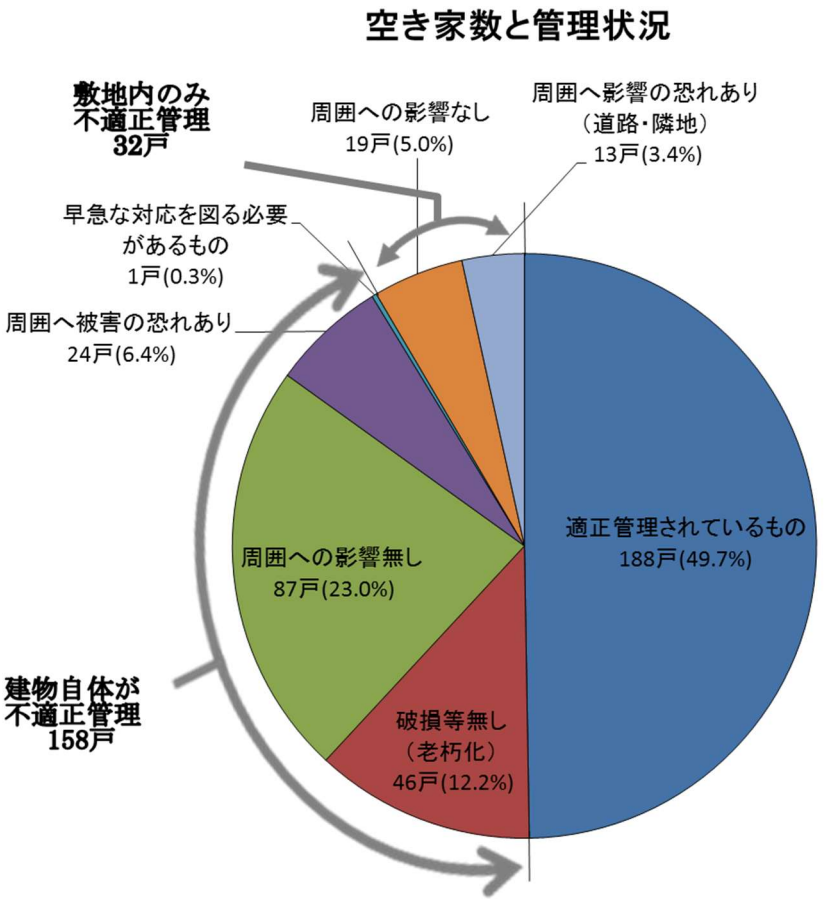
②調査結果

■空き家等の戸数及び評価

実態調査による空き家等の戸数は、378 戸でした。このうち、適正に管理されているものは 188 戸(49.7%)、不適正管理のものは 190 戸(50.3%)でした。

不適正管理の内訳は「破損等無し」のものが 46 戸(12.2%)、一部破損はあるが「周囲への影響なし」のものが 87 戸(23.0%)、屋根の飛散等や建物内への侵入が容易であるなどの将来的に「周囲へ被害の恐れがあり」とされたものが 24 戸(6.4%)、「早急な対応を図る必要があるもの」が 1 戸(0.3%)でした。

また、「適正に管理されているもの」と、適正に管理されていないもののうちから「破損等無し」など利活用が図れそうなものに、建物に問題なく「敷地内が不適正管理のもの」を合わせた 266 戸（70.4%）については、売買や賃貸、多少の修繕後の利用など、今後の活用可能性のある空き家等であると考えられます。




計 378 戸

■地区別の空き家等の状況

本市の建物戸数に対する空き家等の戸数は、市全体で1.6%となっています。また、地区別の空き家等の状況は下表のとおりとなっています。

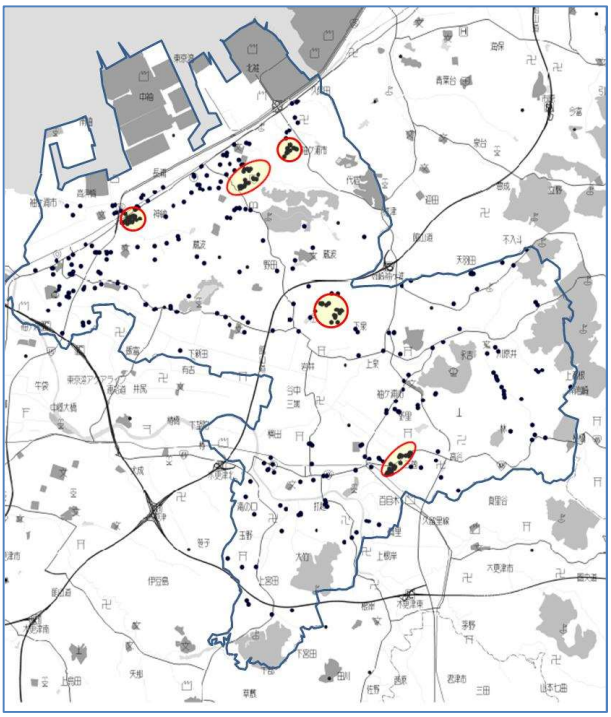
ここでは、概ね建物の戸数に比例して空き家等は多くなると見受けられますが、平岡地区で3.0%となっており、他の4地区に比べ空き家率が高くなっています。

| 地区名 | 適正管理されていたもの | 建物自体が不適正管理 | | | | | 小計 | 敷地内が不適正管理 | 空き家等合計（A） | 建物戸数（B） | 空き家率（A）/（B） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 破損等無し | 一部破損 | | | | | | | | |
| | | 老朽化 | 周囲への影響無し | 周囲へ被害の恐れあり | | 早急な対応を図る必要があるもの | | | | | |
| | | | | 屋根の飛散等の物理的被害 | 建物内への侵入が容易である等治安上の問題 | | | | | | |
| 昭和地区 | 46 | 9 | 14 | 1 | 1 | 0 | 25 | 5 | 76 | 6,973 | 1.1% |
| 長浦地区 | 49 | 7 | 25 | 2 | 3 | 1 | 38 | 18 | 105 | 8,477 | 1.2% |
| 根形地区 | 29 | 4 | 6 | 0 | 2 | 0 | 12 | 3 | 44 | 2,492 | 1.8% |
| 平岡地区 | 42 | 19 | 26 | 4 | 7 | 0 | 56 | 3 | 101 | 3,317 | 3.0% |
| 中川･富岡地区 | 22 | 7 | 16 | 2 | 2 | 0 | 27 | 3 | 52 | 2,520 | 2.1% |
| 袖ケ浦市計 | 188 | 46 | 87 | 9 | 15 | 1 | 158 | 32 | 378 | 23,779 | 1.6% |

■市内の空き家等分布図

空き家等の実態調査の結果として、空き家等を黒色の点で図に表したものです。

ここでは、市内全域に空き家等が分布していることがわかります。また、東京湾沿いのＪＲ各駅の周辺に広がる区画整理などにより開発された箇所や、内陸の宅地開発された住宅地、昭和40年代から50年頃の郊外住宅地など建物が多く建築されている箇所に一定の集積が見られます。



■空き家等の利用形態・構造等

市が実施した、外観調査による実態調査結果から次のよう傾向が見られます。

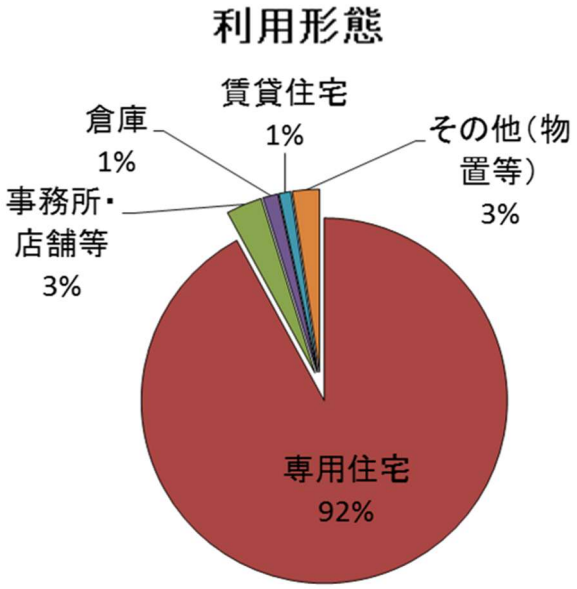
利用形態は、人の居住用の家屋である専用住宅が 92%を占めており、そのほかの事務所・店舗や倉庫などは 8%となっています。

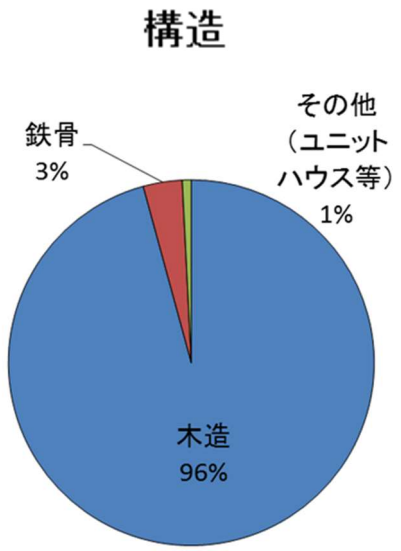
また、構造は、外観調査によれば木造が 96%であり、鉄骨が 3%、物置やユニットハウスなどが 1%となっています。

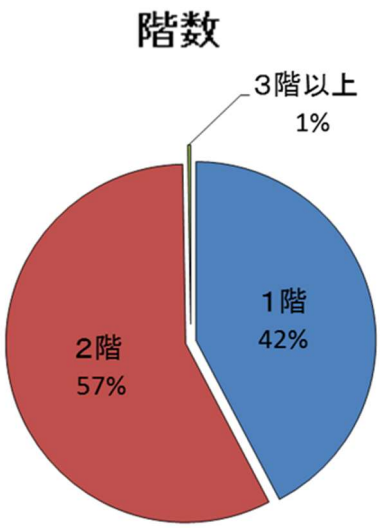
次に、階数は、いずれも 1 階か 2 階建であり、3 階以上はほとんどありませんでした。

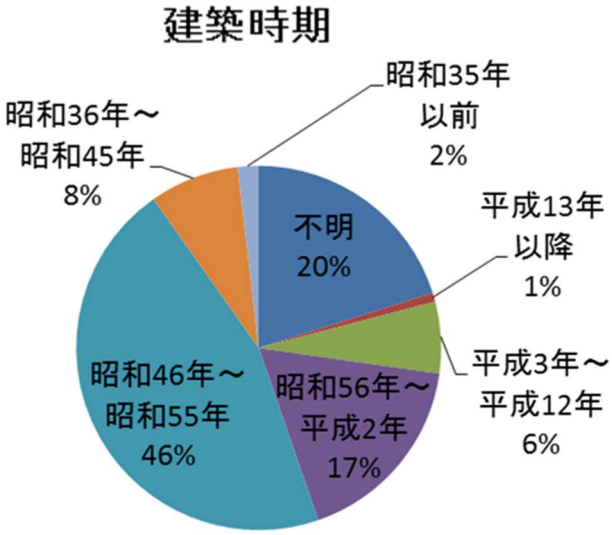
建築時期については、建物登記事項証明書と建築確認の台帳により調査したところ、本市の臨海地区のコンビナートの形成を契機に宅地開発等が始まった昭和 46 年～昭和 55 年が 46%、次いで昭和 56 年～平成 2 年が 17%となっており、その両方を集計すると全体の 63%となっています。また、その後の平成 3 年から実態調査を行った平成 24 年までの合算は 7%となります。

※建物登記事項証明書及び建築確認申請の記録等がないものが不明となっている。



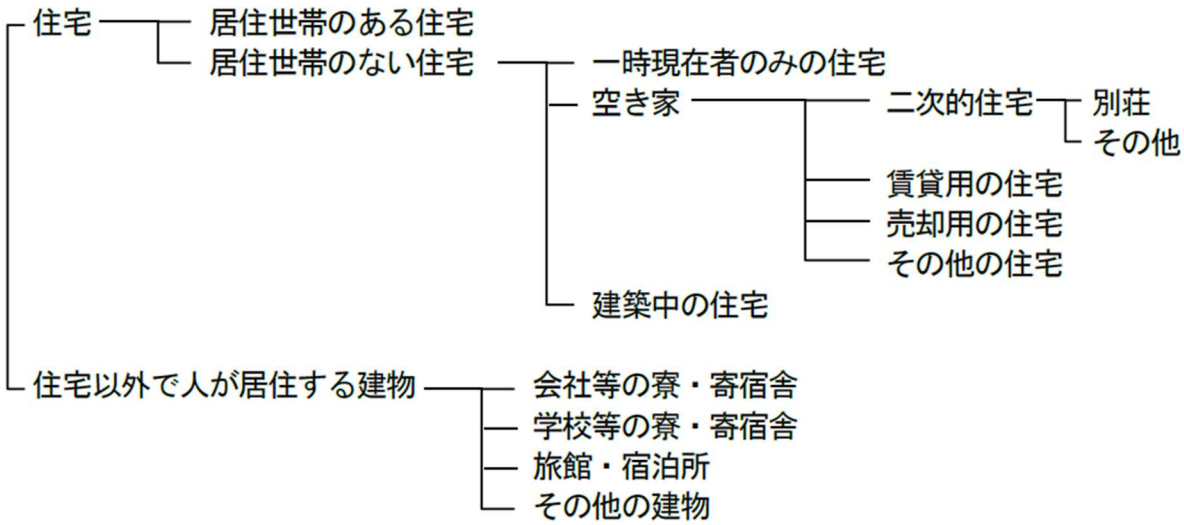



（２）国の統計資料等に見る本市の状況

①住宅・土地統計調査について

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、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査及び外観目視調査であり、この数値は市町村の人口規模別に抽出した約21万の調査区（約350万・世帯）を対象に調査票などにより回答を得た数値の推計値となります。また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。




◆「二次的住宅」

別荘やセカンドハウスになっている住宅

◆「賃貸用の住宅」

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

◆「売却用の住宅」

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

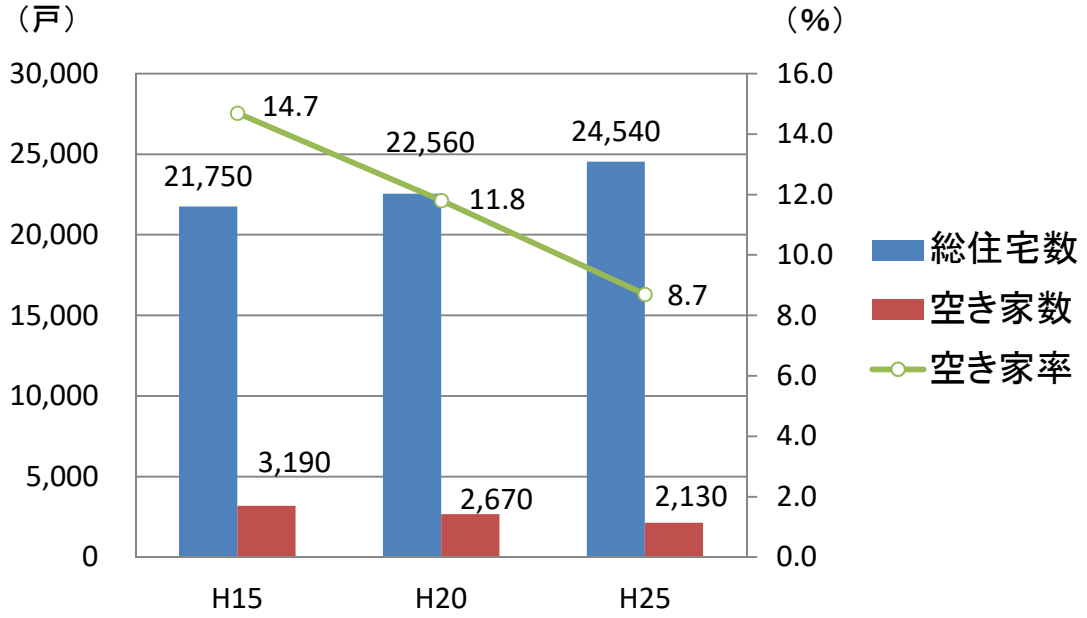
◆「その他の住宅」

上記以外で、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

※法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含みます。

■空き家の推移

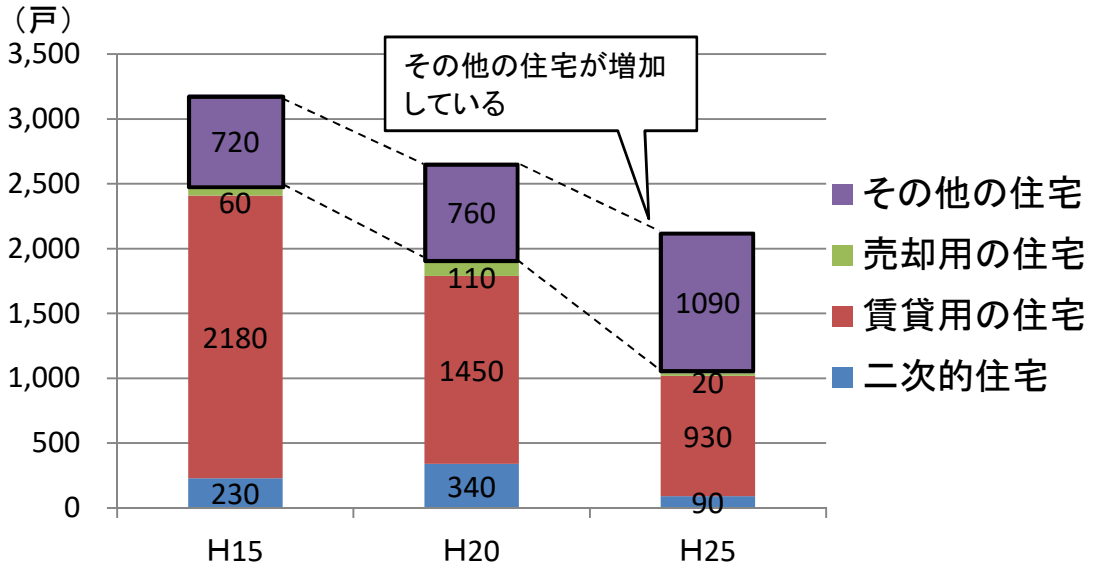
住宅・土地統計調査によると、平成25年の本市の総住宅数は24,540戸で平成15年と比較すると2,790戸増加しています。一方で平成25年の空き家数は2,130戸、空き家率は8.7%となっており、平成15年と比較すると空き家数は1,060戸、空き家率は6.0ポイント減少しています。




＜資料：住宅・土地統計調査＞

■空き家の種類別推移

平成15年から25年で空き家の総数は減少していますが、「その他の住宅」の戸数は平成15年と比較すると370戸増加しています。また、平成25年の「その他の住宅」は1,090戸と市場に流通していない空き家が多くなっています。



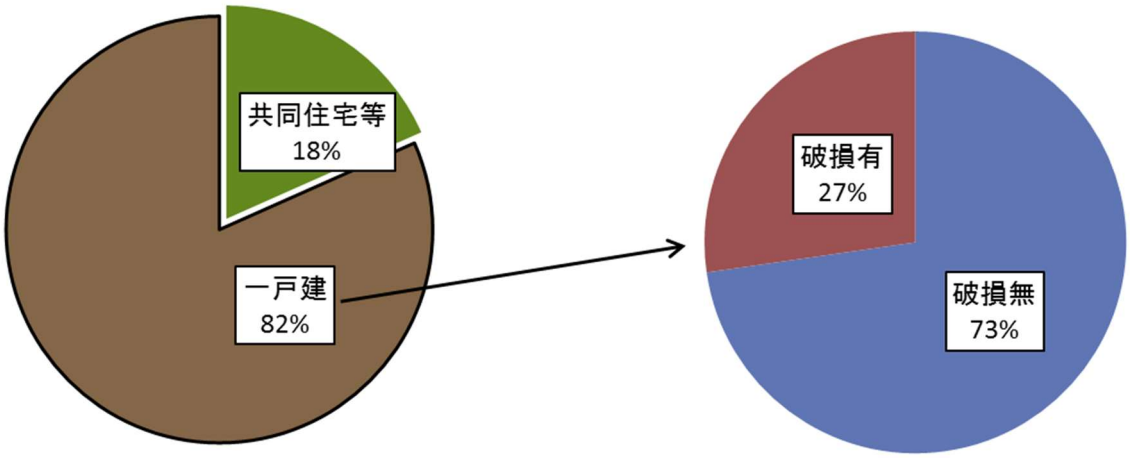

（注）空き家の集計値であり、居住している住宅は数値に含まれていません。

＜資料：住宅・土地統計調査＞

■その他の住宅の内訳について

その他の住宅については、一戸建が82%、共同住宅等が18%となっています。

また、一戸建の空き家の腐朽・破損の有無については、破損が有る空き家が27%で破損が無い空き家が73%となっています。なお、破損が無い空き家は、市場に流通できる空き家となっています。




■ その他の住宅　計 1090 戸　　■ 一戸建　計 890 戸

②空家実態調査について

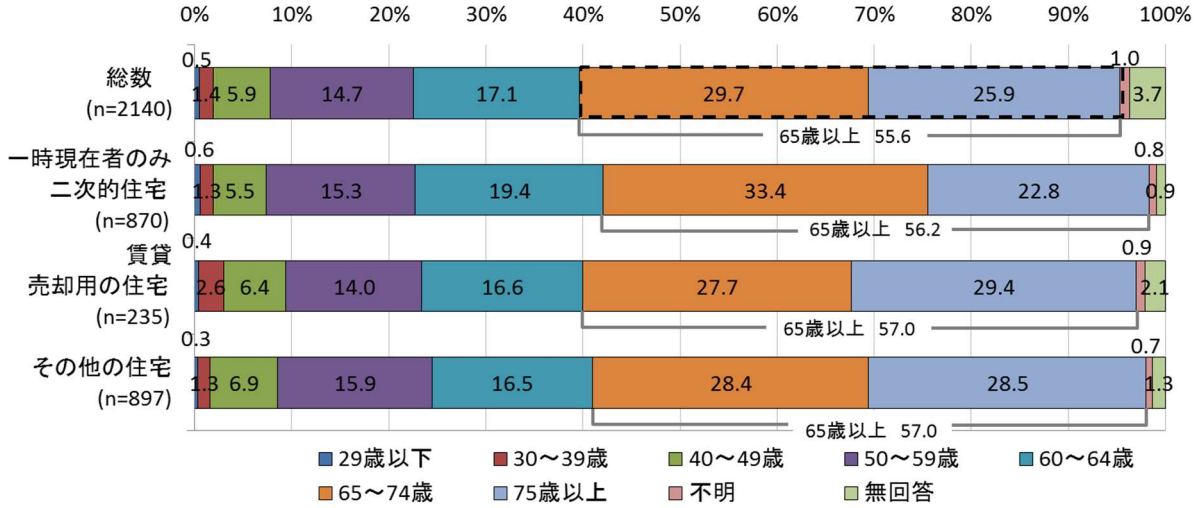
国交省では、全国の一戸建住宅の空き家について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的に、平成26年度空家実態調査を行いました。

なお、当該調査の対象については、平成25年度住宅・土地統計調査の調査対象住宅のうち、一戸建の空き家から無作為に抽出した所有者を対象としています。

■所有者の年齢

空き家の所有者の年齢については、「65歳以上」の高齢者が55.6%を占めています。

所有者の年齢（総数・利用状況別、n＝2,140）

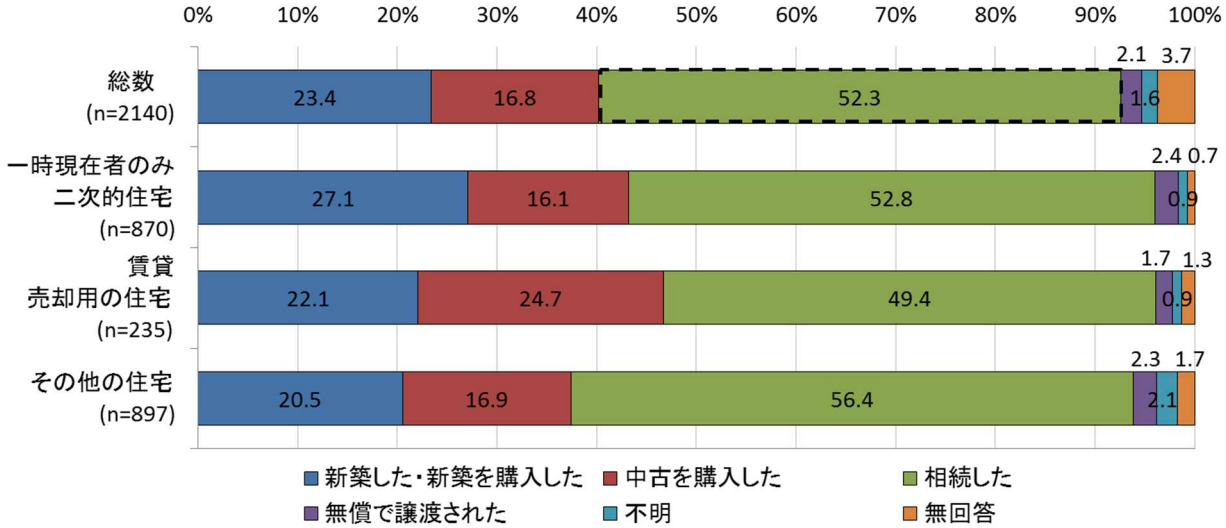



＜資料：平成26年　空家実態調査＞

■空き家の取得経緯

空き家の発生は相続によるものが過半を占めています。

空き家を取得した経緯（総数・利用状況別、n＝2,140）

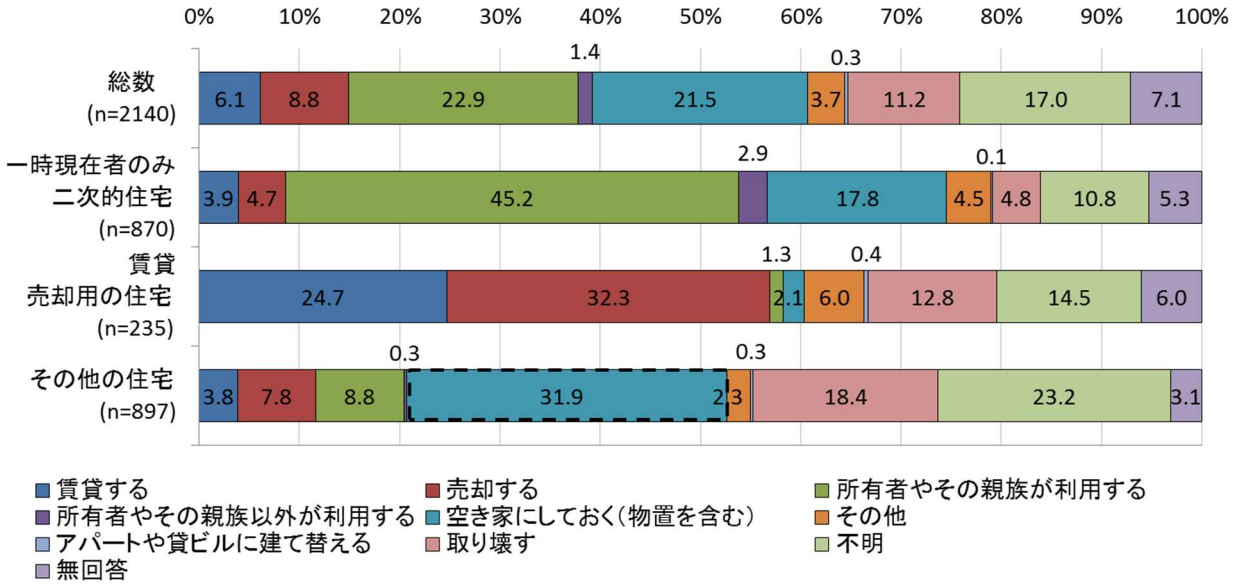



＜資料：平成26年　空家実態調査＞

■今後の利用意向等

今後5年間程度のうちの利用意向については、その他の住宅において、「空き家にしておく」が31.9%と大きく割合を占めています。

今後の利用意向（総数・利用状況別、n＝2,140）



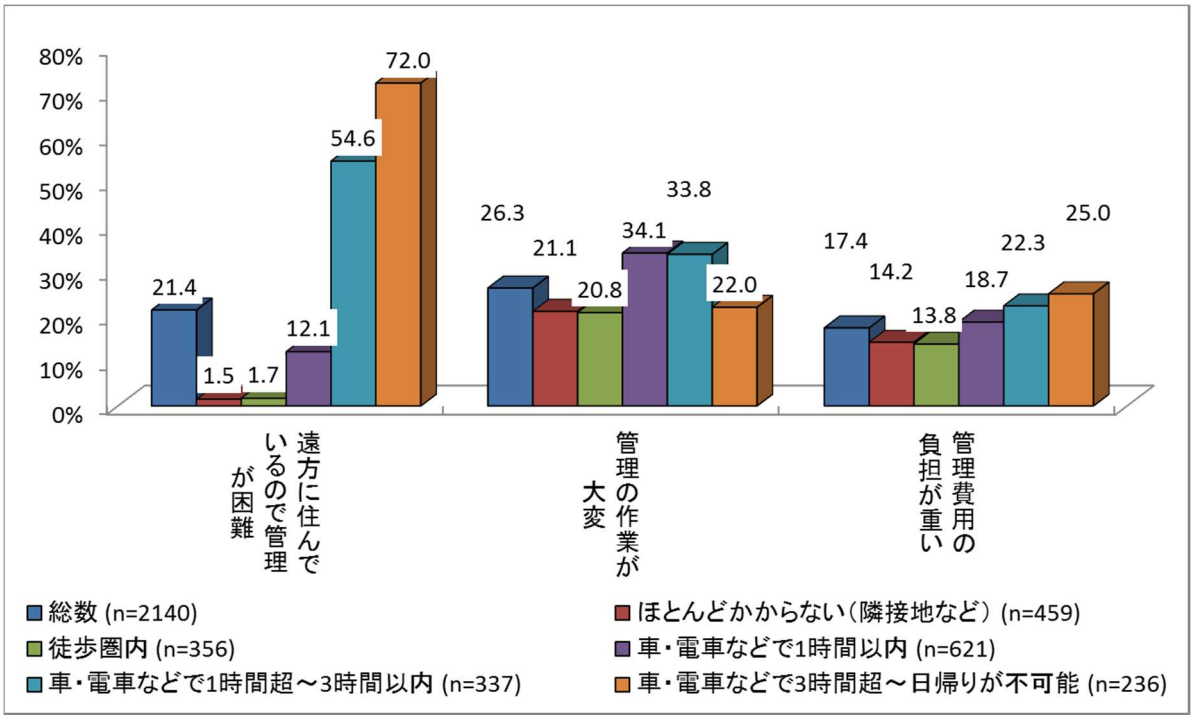

＜資料：平成26年　空家実態調査＞

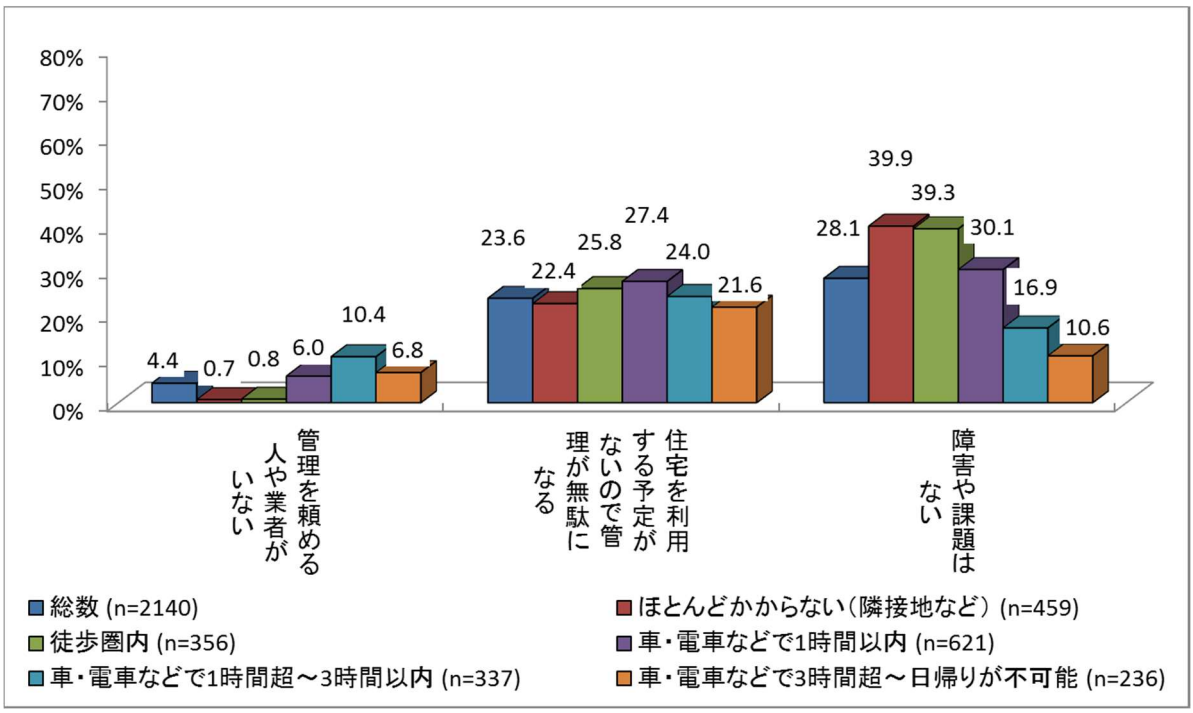
■管理をする上での障害・課題

管理をする上での障害・課題については、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%となっています。

所有者の自宅などから距離が遠くなるほど、「遠方に住んでいるので管理が困難」の割合が高く、所有者の自宅などから距離が近くなると、「障害や課題はない」の割合が高くなっています。

管理をする上での障害・課題（総数・所有者の自宅等からの距離別、複数回答、n＝2,140）



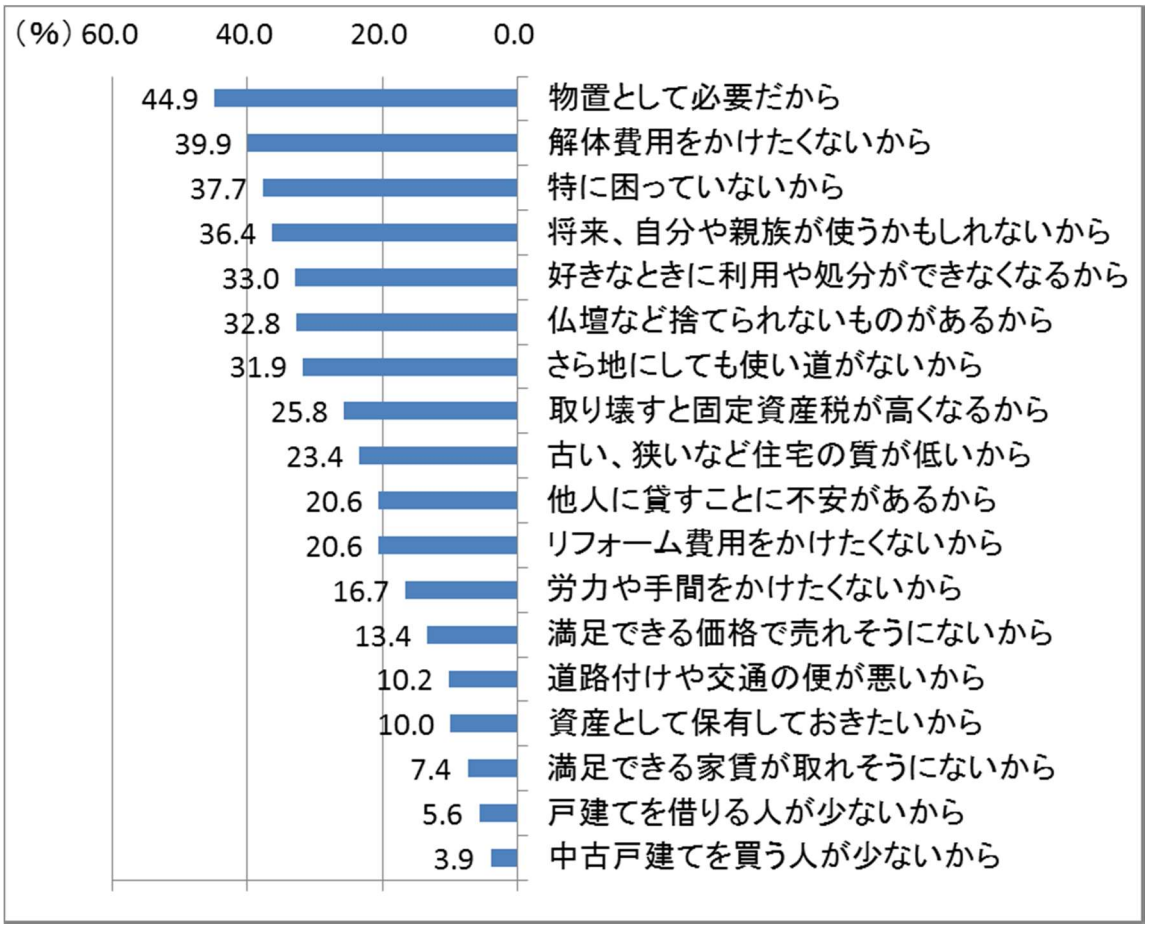

＜資料：平成26年　空家実態調査＞

■空き家にしておく理由

空き家にしておく理由については、「物置として必要だから」が44.9%、「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困ってないから」が37.7%となっています。

また、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が25.8%と、税制上の理由が上げられています。

空き家にしておく理由（複数回答、n＝461）

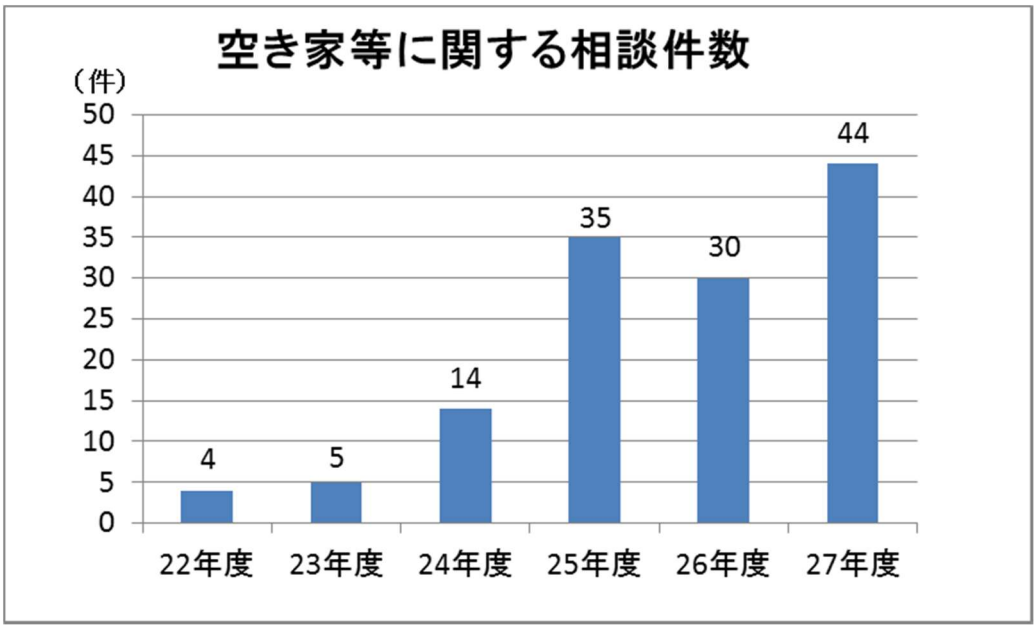



＜資料：平成26年　空家実態調査＞

（３）適切に管理されていない空き家等に関する相談状況

①相談件数の推移

空き家等に関する相談については、都市整備課を総合窓口とした平成 22 年度が 4 件となっていましたが、平成 27 年度には 44 件（平成 22 年度比：11 倍）と相談件数は急増しています。




②地区別相談件数

相談件数を地区別にみると、長浦地区が最も多く 40 件、次いで平岡地区が 36 件となっています。

その内容は、「建物の一部飛散の恐れ」が 48 件、「草木の繁茂」が 43 件、「ゴミ・治安など」が 21 件となっています。

また、相談者からは、トラブルになりたくないなどの理由から相談が寄せられることもあります。

（平成 22～27 年度の相談件数）

| 地区名 | 相談の内容 | | | | | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建物の一部飛散の恐れ | 倒壊の恐れ | 草木の繁茂 | 動物の棲みつき | ゴミ・治安など | |
| 昭和地区 | 10 | 1 | 7 | 3 | 3 | 24 |
| 長浦地区 | 17 | 1 | 12 | 2 | 8 | 40 |
| 根形地区 | 2 | 1 | 9 | 0 | 4 | 16 |
| 平岡地区 | 14 | 4 | 9 | 5 | 4 | 36 |
| 中川・富岡地区 | 5 | 2 | 6 | 1 | 2 | 16 |
| 合計 | 48 | 9 | 43 | 11 | 21 | 132 |

## ３ 課題

平成 24 年度空き家等実態調査や国の統計調査などの結果から、空家等対策を進めていく上での課題を以下のとおり捉えます。

### （１）所有者等に関する課題

・住宅所有者の高齢化が進んでいる。
・中長期的な空き家の利用意向がない。
・空き家問題に対する意識の希薄さ。
・相続人が多数いるため、権利関係の整理が難しい。
・解体をしたくても費用がかかるので実行に移すのが困難。
・住宅所有者や相続人が遠方または不明で、定期的な管理が難しい。

### （２）中古住宅の利活用に関する課題

・中古住宅流通シェアが低い水準である。
・所有者が将来の利用や活用を想定し、空き家を残すケースがある。
・中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。

### （３）税制上の課題

・住宅を解体すると、住宅用地に対する固定資産税等が上がる可能性があり、空き家を残すケースがある。

### （４）地域性の課題

・地域の交流が希薄になっており、近隣住民も空き家等所有者を知らない。
・トラブルになりたくないなどの理由から、所有者への働きかけが難しい。

■考察

課題を整理すると、対応策を以下の３項目に分類できます。

（１）予防

住宅所有者の高齢化が進んでいるため、今後空き家は増加することが予想されます。また、国の調査から中長期的な空き家の利用意向がない所有者が多く、長年空き家が放置され、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。まずは空き家所有者に対し、空き家問題に対する意識を涵養する対策が求められています。

（２）流通・活用

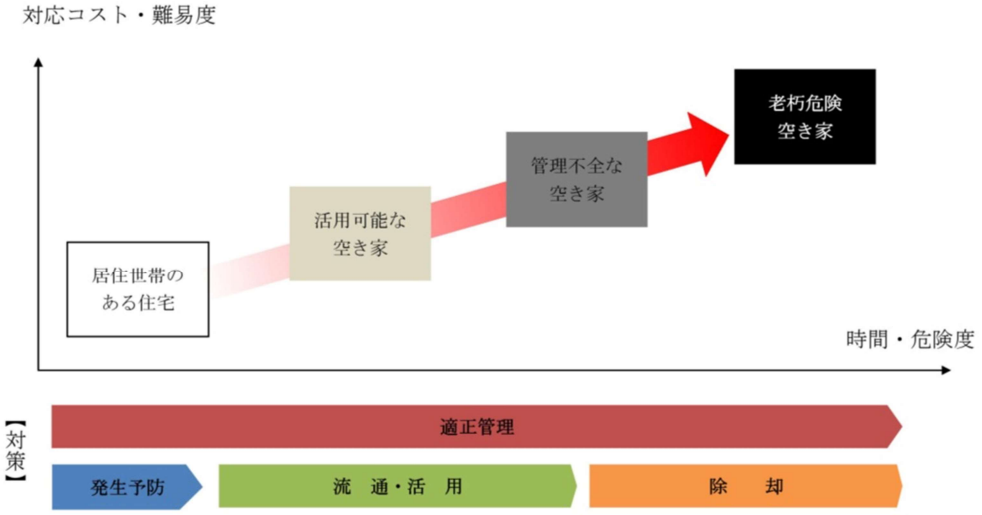
中古住宅流通シェアが低い水準であり、空き家所有者に売買、賃貸等の知識がなく活用が進まないという問題が挙げらます。このような現状から、所有者に対しては問題を解決するための支援や適切な相談ができる窓口の設置などが求められています。

（３）適切に管理されていない空家等への対応

空き家所有者の高齢化により管理が困難になる場合や、空き家所有者が遠方にいる場合など定期的な維持、管理が難しいなどの課題が挙げられ、空き家管理代行サービスの周知や活用などが求められています。

また、解体費用などの経済的な理由から放置され、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、是正を進めるための対策が必要になります。

空き家が発生し放置される要因やそこから生じる課題は、ひとつに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。そのため、空家等対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要になっています。また、空き家が、放置され老朽化が進むほど、適切な管理が難しくなり、コストが増大することから、早期の対応が重要であると考えられます。



# 第３章　基本方針

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に管理することが原則です。しかし空家等の所有者等による管理者意識の希薄化などから、空家等を放置し、防災、衛生、景観等の様々な観点から周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

そこで本計画では、空家等の適切な管理は所有者等が第一義的な責任を有することを前提としながらも、市がまちづくりという視点で空家等に関する様々な問題解決のために、地域と連携して取り組むこととし、次の3項目を基本方針として定めます。

## （１）市民が良好な環境で安全、安心に暮らせるまちづくり

空家等の適切な管理や活用を促進していくことで、市民が良好な環境で安全、安心に暮らせるまちづくりを目指します。

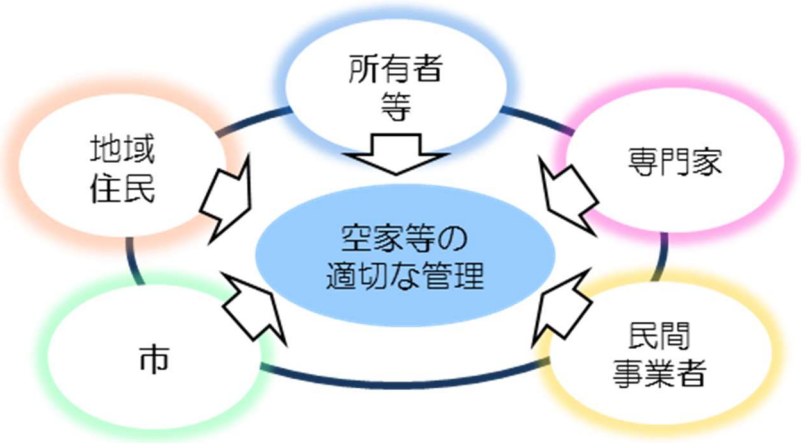
## （２）所有者責任を前提とした対策

個人の財産については、所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じることとします。

## （３）多様な連携による空家等対策の推進

空家等の対策は、行政、所有者等のみでは解決できない問題です。そのため、地域住民や民間事業者などと相互に連携して空家等対策を推進していきます。

### 各主体の相互の連携のイメージ



# 第４章　空家等の対策

## １　予防

空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきことです。民法上においても、建築物が倒壊し、物が落下するなどして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合は、所有者等が損害賠償責任を負うこととなり、所有者等に管理する義務があります。しかし、所有者等が放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響を認識していないことから、適切な管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を知り、適切な管理の重要性を十分認識することが適切な管理がされていない空家等の発生を抑制するために重要となります。そこで以下の取り組みを行います。

### （１）市民や所有者等の意識の涵養

**①固定資産税納税通知書を活用した啓発文書の送付**

固定資産税の納税通知書を活用し、空家等の適切な管理を促すための啓発文書の同封や、封筒の裏面を利用し啓発を図ります。

**②市民への啓発活動**

空家等の適切な管理については、所有者等の意識のみの問題だけではなく、地域の課題として、連携していくことが重要になります。そのため、広報やホームページなどを活用し、啓発を図ります。

### （２）自治会との連携

適切な管理がされていない空家等の発生を抑制するためには、早期に空家等の状況を把握する必要があります。そのため、空家等の情報提供において自治会と連携を図ります。

## ２ 流通・活用の促進

空家等対策は空家等の適切な管理に向けた対策だけではなく、空家等の利活用を図る対策も必要になります。

活用可能な空家等は地域資源であり、利活用されることにより地域の活性化にも繋がることから、以下の取り組みを行います。

### （１）相談体制の構築

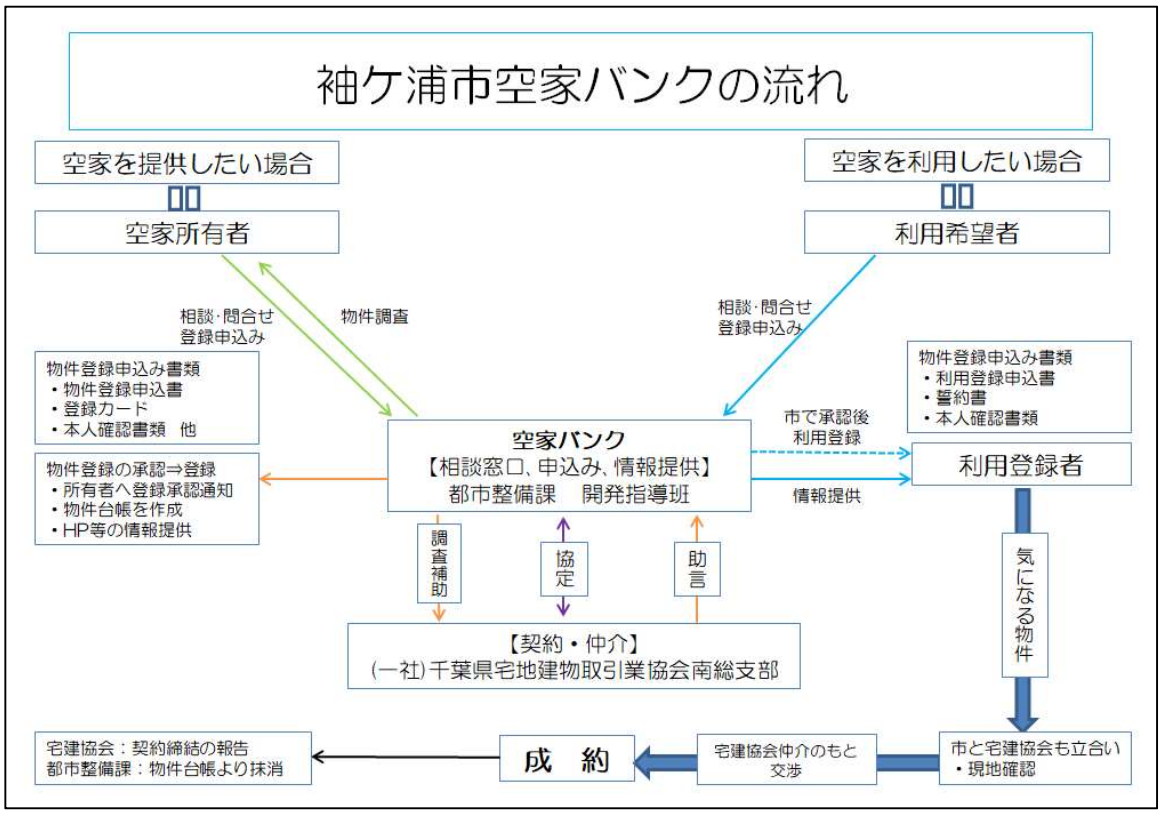
**①関係団体等と連携**

所有者等の中には、空家等の売却や賃貸などを行いたいと考えていても、どのように進めていくのかわからない方もおり、売却等の具体的な相談が市に寄せられることがあります。こうした相談に対応できるよう、法律の専門家や不動産事業者などにより幅広く相談が受けられるよう体制の構築を進めていきます。

### （２）需要と供給のマッチング

**①空家バンク制度の活用**

袖ケ浦市空家バンク（以下「空家バンク」という。）では、市内にある空家情報を登録・公開し、所有者と利用希望者の橋渡しを市と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部が協力して空家等の有効な活用を促進します。空家バンクの効果を上げるためには、登録数の底上げが重要であることから、ホームページや広報等で周知します。また、空家バンクに登録するための住宅改修等に対して、支援策を講じられるよう研究していきます。



②高齢者が所有する空家等の活用

空家所有者の高齢化が進んでいることから、これら高齢者向けのマイホーム借り上げ制度の検討をします。

（３）地域や公共的な施設への利活用

①市民活動の拠点や社会福祉施設などへの利活用

空家等の活用方策として、地域の交流スペースや社会福祉施設（子育て支援施設やグループホームなど）などへの利活用について、関係機関と協議し研究します。

②公共的な施設への利活用

公営住宅など公共的な施設等に有効利用又は支援策を講じられるよう研究していきます。

## 3 適切に管理されていない空家等への対応

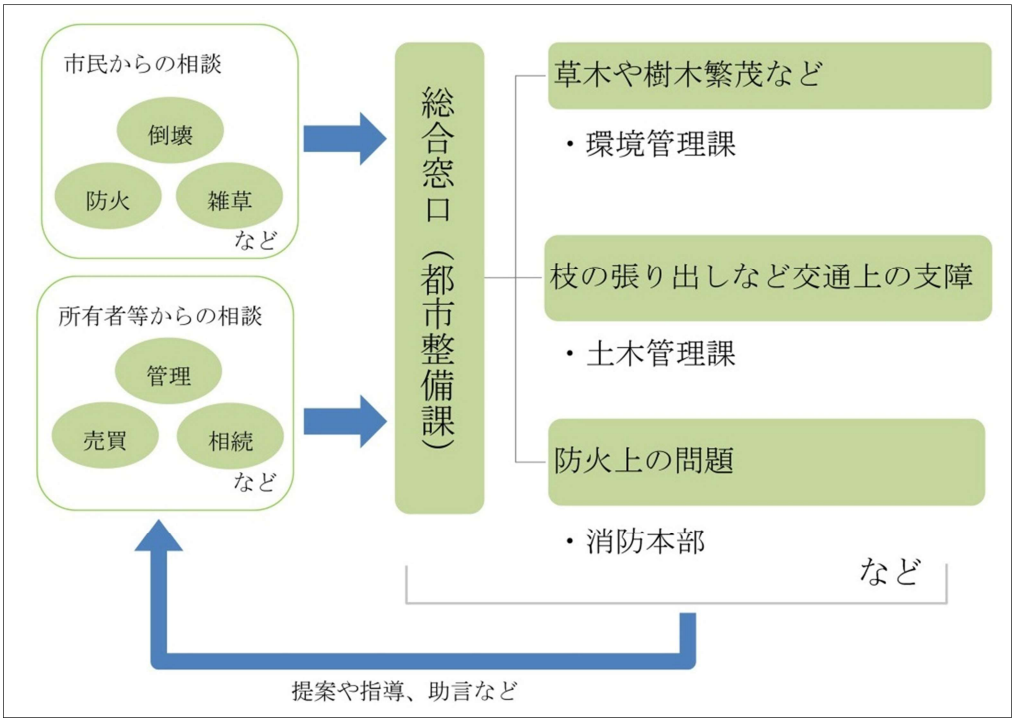
適切に管理されていない空家等は防災、衛生、景観等の様々な観点から周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

空家等の所有者等に対し周囲に影響を及ぼさないよう意識の啓発を行い、周囲に影響があるなど改善が必要な空家等は、関係機関と連携し、改善依頼、助言等を行い生活環境の保全を図ります。

### （1）実施体制の整備

**①市の受付窓口の一元化と実施体制の整備**

袖ケ浦市では、空家等に関する問い合わせ窓口を一元化しており、空家等の所有者等からの相談や、周辺住民からの苦情などについて、都市整備課を総合窓口として関係課と連携して対応しています。空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、今後も関係課が密接に連携し、空家等対策を推進していきます。




| 相談内容 | 担当部署 |
|---|---|
| 総合窓口<br>（建物の飛散、倒壊のおそれに関すること） | 都市整備課 |
| 防火上の問題 | 消防本部 |
| ごみの不法投棄に関すること | 廃棄物対策課 |
| 道路への枝や雑草の張り出しに関すること | 土木管理課 |
| 空き地の雑草や樹木の繁茂に関すること | 環境管理課 |
| 固定資産税・都市計画税に関すること | 課税課 |

②空き家管理代行サービスの活用促進

空家等を適切に管理するには、定期的な点検、維持管理が必要です。しかし、市外在住の所有者や高齢の所有者が定期的に点検、維持管理を行うためには、費用や時間等の負担が大きくなります。そのため、所有者に代わり空家等の見回りと敷地内の除草等を行う空き家管理代行サービスを利用することも有効となりますので、公益社団法人袖ケ浦市シルバー人材センターが既に開始しているサービス内容の周知を図ります。

（２）空家等管理台帳の整備

空家等の情報は、所在地、所有者など多岐にわたるため、空家等に関する必要な情報をデータベース化し、空家等管理台帳として整備します。

なお、空家等管理台帳の情報は、袖ケ浦市個人情報保護条例に基づき適正に管理します。

（３）空家等の除却等に関する支援施策の研究

適切に管理されていない空家等については、国の補助制度を活用した除却など跡地利用も含めた支援施策について研究します。

## ４　特定空家等に対する措置

### （１）基本的方針

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、速やかな改善が求められることから、早期に改善依頼、助言を行うことが必要です。まずは改善依頼、助言を適切に行い、所有者による自主的な対応を粘り強く求めていきます。

再三の改善依頼、助言にもかかわらず、改善がみられない場合には、その経緯等を踏まえつつ、特定空家等に該当するかを判断し、特定空家等に認定された場合は法に基づく措置を講じます。

◆「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をいう。

### （２）特定空家等の認定

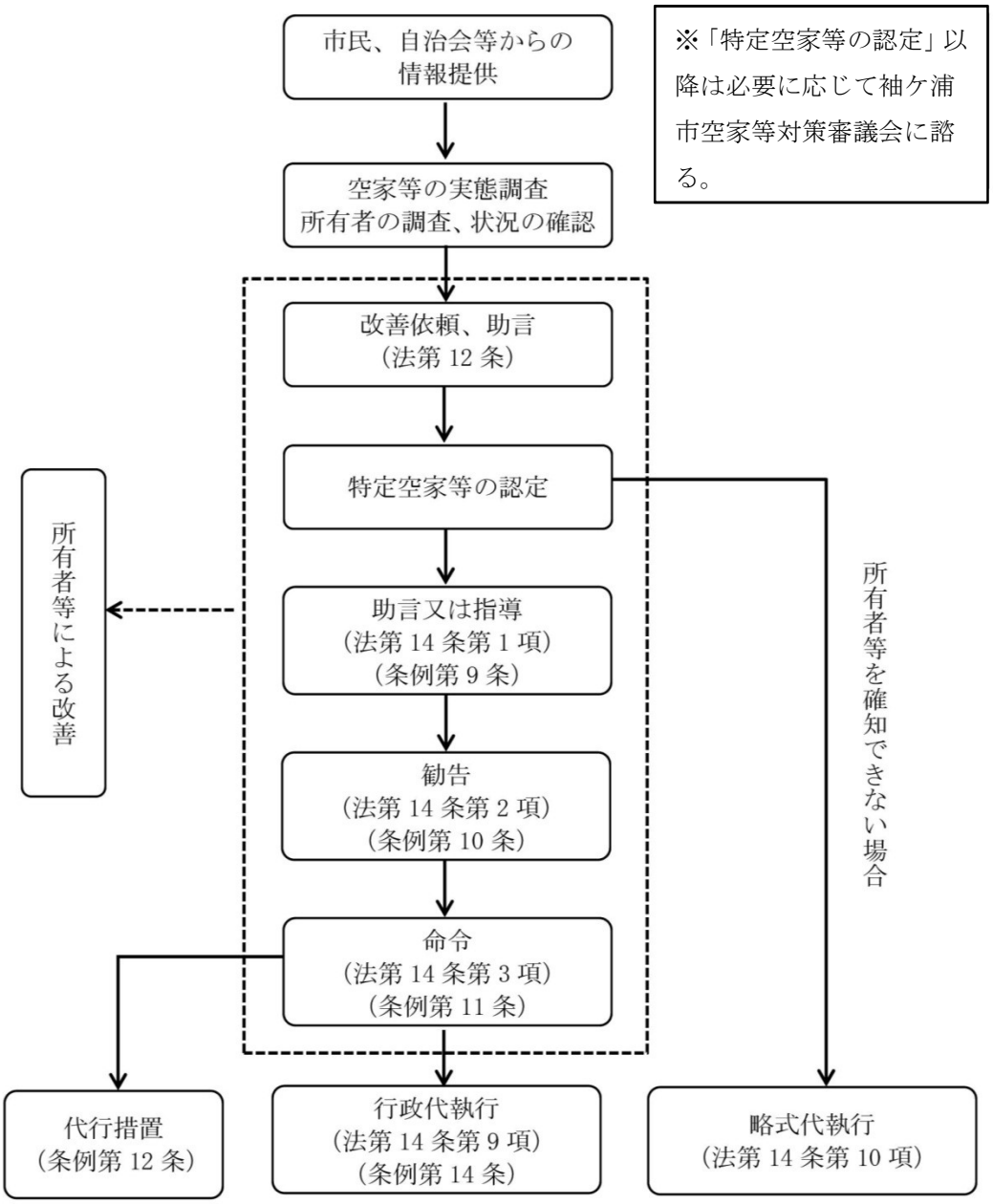
危険性が高いなど問題のある空家等については、「（５）特定空家等判断基準」に基づき、袖ケ浦市空家等対策審議会に諮問した上で、特定空家等に認定します。

### （３）特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、次のとおりです。なお、法に基づく措置については、必要に応じて袖ケ浦市空家等対策審議会に諮ります。

また、「勧告」の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用対象から除外されます。

**特定空家等に対する事務フロー**




### （４）他の法令等との関係

空家等の状況によって、建築基準法、消防法、道路法など他の法令等による措置が考えられることから、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、関係機関と連携して対応していきます。

（５）特定空家等判断基準

特定空家等の認定にあたり、次に掲げる①から④のいずれかの状態及び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、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に考慮し、特定空家等に該当するか否かを判断します。

なお、列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断します。

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 | 判断基準 |
|---|---|
| 建築物が倒壊等するおそれがある | 部材の破損や不同沈下等の状況により、建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・基礎に不同沈下がある。<br>・柱が傾斜している。 |
| | 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・基礎が破損又は変形している。<br>・土台が腐朽又は破損している。<br>・基礎と土台にずれが発生している。 |
| | 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。<br>・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、ひさし又は軒の全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・屋根が変形している。<br>・屋根ふき材が剥落している。<br>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。<br>・軒がたれ下がっている。 |

| | |
|---|---|
| | ・雨樋がたれ下がっている。 |
| | 外壁の全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・壁体を貫通する穴が生じている。<br>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。<br>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 |
| | 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・看板の仕上材料が剥落している。<br>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。<br>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。<br>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 |
| | 屋外階段又はバルコニーの全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。<br>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 |
| | 門又は塀の全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。<br>・門、塀が傾斜している。 |
| | 擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。<br>【調査項目の例】<br>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。<br>・水抜き穴の詰まりが生じている。<br>・ひび割れが発生している。 |

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 | 判断基準 |
|---|---|
| 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態 | ・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。<br>・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。<br>・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、不法投棄が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態 | ・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。<br>・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。 |

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 | 判断基準 |
|---|---|
| 周囲の景観と著しく不調和な状態 | ・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。<br>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。<br>・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。<br>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。<br>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 |

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 | 判断基準 |
|---|---|
| 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態 | ・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。<br>・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態 | ・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。<br>・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。<br>・敷地外に動物の毛又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。<br>・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。<br>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。<br>・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態 | ・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。<br>・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 その他の取り組み

現在居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住することを難しくし、空家等の発生要因の一つになっています。新築、既存を含め、安心して住み続ける良好な住環境の保全、形成を推進することが定住を促し、空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

よって、関係各課が連携を図りながら、ホームページや広報等を利用して広く市民等に対して、各施策の活用について情報提供を図っていきます。

### （1）住宅耐震促進事業（建築住宅課）

地震により住宅の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護するため、木造住宅における耐震診断、耐震改修工事及び耐震改修工事と併せて行うリフォーム工事の費用の一部を助成しています。

### （2）世代間支え合い家族支援事業（高齢者支援課）

高齢者の孤立を防ぎ、家族の絆の再生をはかることを目的として、離れて暮らしている高齢者である親と子等が袖ケ浦市で同居または近隣に居住するために、住宅の新築、購入、増築または転居等をした場合の費用の一部を助成しています。

### （3）介護保険　住宅改修費の支給（高齢者支援課）

要介護（要支援）認定を受けている方が、自宅で安全に安心して暮らせるように、手すりの取り付けや段差の解消などの工事を行う場合に、保険給付が受けられます。

### （4）障害者等日常生活用具給付等事業（障がい者支援課）

障がい者（児）の移動等を円滑にする住宅改修の費用について給付をしています。

### （5）固定資産税の減額（課税課）

住宅耐震改修又はバリアフリー改修に係る一定の工事を実施した住宅については、固定資産税が一定の期間減額になります。

# 第５章　成果指標

本計画を計画的、効果的に進めていくために、次のとおり指標を設定します。

## （１）指標設定の考え方

現在の社会情勢からすると、今後も適切に管理されていない空家等の増加は避けられない見通しであると考えます。

このような状況の中で、空家等の有効活用を図るとともに、市民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加を抑えることが、この計画の目標となります。

このことから、市内の適切に管理されていない空家等の割合を指標として設定します。

また、空家等が適切に管理され、市民が安全、安心で暮らせるまちづくりに寄与することを目的としていることから、適切に管理されていない空家等に関する相談件数を指標として設定します。

さらには、空家等の有効活用の促進を図る指標として、空家バンクへの登録件数を指標として設定します。

## （２）指標

| 指標 | 設定値 | 目標値 |
|---|---|---|
| 適切に管理されていない空家等の割合 | 50.3%<br>(H24) | 45.0%<br>(H33) |
| 適切に管理されていない空家等に関する相談件数 | 44件/年<br>(H27) | 32件/年<br>(H33) |
| 空家バンク物件登録件数 | ※H28制度開始 | 18件<br>(H33) |

# 資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法
（平成二十六年十一月二十七日）
（法律第百二十七号）

（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。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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。

袖ケ浦市空家等対策の推進に関する条例
（平成３０年袖ケ浦市条例第３２号）

（目的）
第１条　この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産を保護するとともに、良好な生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進し、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２条　この条例において「市民等」とは、市内に居住し、若しくは在勤する者又は市内の土地若しくは建築物の所有者若しくは権原に基づく占有者をいう。
２　前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。
（空家等の所有者等の責務）
第３条　空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自己の責任において空家等の適切な管理を行わなければならない。
（市の責務）
第４条　市は、法第６条第１項に規定する空家等対策計画を作成し、空家等の所有者等の適切な管理、空家等の活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。
２　市は、自治会その他の関係団体と連携し、市民等に対し空家等の適切な管理に関する意識の啓発を行うものとする。
（市民等の役割）
第５条　市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、市長に対し、当該空家等に関する情報を提供するよう努めるものとする。
２　市民等は、地域の生活環境の保全に努めるとともに、市が前条第１項の規定により実施する施策に協力するものとする。
（代行措置）
第６条　市長は、法第１４条第３項の規定による命令を受けた所有者等からやむを得ない理由により、当該命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該措置を緊急に講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の同意を得て、当該措置を自ら行うことができる。
２　市長は、前項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。
（公表）
第７条　市長は、法第１４条第３項の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1)　当該命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
(2)　当該命令の対象となった特定空家等の所在地
(3)　当該命令の内容
２　市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、当該公表の対象となる者に、意見を述べる機会を与えなければならない。
（空家等対策審議会）
第８条　空家等に関する対策の推進等に関し必要な事項を調査審議するため、袖ケ浦市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。
２　審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するものとする。
(1)　法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
(2)　特定空家等の認定に関する事項
(3)　法第１４条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項
(4)　前条に規定する公表に関する事項
(5)　その他空家等に関する対策を推進するため市長が必要と認める事項
３　審議会は、委員５人以内で組織する。
４　委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
(1)　学識経験のある者
(2)　関係行政機関の職員
(3)　その他市長が必要と認める者
５　委員の任期は２年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
６　委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
（協力要請）
第９条　市長は、空家等の適切な管理が行われていない状態を解消するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置等について協力を求めることができる。
２　市長は、前項の規定による協力要請に際し、必要な情報を関係機関に提供することができる。
（委任）
第１０条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。
附　則
（施行期日）
１　この条例は、平成３０年１０月１日から施行する。
（経過措置）

２　この条例の施行の際現に改正前の条例第１５条第４項の規定により委嘱された袖ケ浦市空き家等対策審議会の委員である者は、この条例の施行の日に、第８条第４項の規定により、審議会の委員として委嘱されたものとみなす。この場合において、その委嘱されたものとみなされる者の任期は、同条第５項本文の規定にかかわらず、平成３１年３月３１日までとする。

（袖ケ浦市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

３　袖ケ浦市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和４６年条例第２６号）の一部を次のように改正する。

別表中「空き家等対策審議会」を「空家等対策審議会」に改める。

袖ケ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則
（平成３０年袖ケ浦市規則第２５号）

（趣旨）
第１条　この規則は、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「法」という。）及び袖ケ浦市空家等対策の推進に関する条例（平成３０年条例第３２号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。
（定義）
第２条　この規則において使用する用語は、法及び条例で使用する用語の例による。
（特定空家等の認定）
第３条　法第２条第２項の規定による特定空家等の認定は、袖ケ浦市空家等対策計画に定める特定空家等判断基準によるものとする。
２　前項の特定空家等の認定をするときは、あらかじめ袖ケ浦市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴かなければならない。
（立入調査）
第４条　法第９条第３項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第１号）により行うものとする。
２　法第９条第４項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第２号）とする。
（勧告）
第５条　法第１４条第２項の規定による勧告は、勧告書（様式第３号）により行うものとする。
（命令）
第６条　法第１４条第３項の規定による命令は、命令書（様式第４号）により行うものとする。
２　法第１４条第４項に規定する通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第５号）とする。
３　法第１４条第４項に規定する意見書は、命令に係る事前の意見書（様式第６号）とする。
４　法第１４条第５項の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書（様式第７号）により行うものとする。
５　法第１４条第７項の規定による通知は，意見聴取開催通知書（様式第８号）により行うものとする。
６　法第１４条第１１項に規定する標識は、標識（様式第９号）とする。
（代行措置）
第７条　条例第６条第１項の規定による申出は、代行措置に係る申出書（様式第１０号）により行うものとする。

２　市長は、条例第６条第１項の規定による申出があったときは、その内容を審査した上、承認の可否を決定し、代行措置承認（不承認）通知書（様式第１１号）により、当該申出を行った所有者等に通知するものとする。
３　条例第６条第１項の規定により所有者等から同意を得る事項は、次に掲げるとおりとする。
(1)　代行措置の対象
(2)　代行措置の内容
(3)　代行措置の概算費用
(4)　所有者等の費用負担
(5)　その他市長が必要と認める事項
４　市長は、前項に規定する事項について所有者等から同意を得るときは、代行措置に係る同意書（様式第１２号）の提出を受けるものとし、当該代行措置を実施するときは、その概要を所有者等に通知するものとする。
（公表）
第８条　条例第７条第１項の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。
(1)　袖ケ浦市公告式条例（昭和４６年条例第２号）第２条第２項に規定する掲示場への掲示による方法
(2)　特定空家等に標識を設置する方法
(3)　市ホームページに掲載する方法
(4)　その他市長が必要と認める方法
２　前項の公表を行うときは、その旨を公表通知書（様式第１３号）により所有者等に通知するものとする。
（意見を述べる機会の付与）
第９条　条例第７条第２項の規定による意見を述べる機会の付与は、所有者等に意見陳述の機会付与に係る意見書（様式第１４号）を提出させて行うものとする。ただし、市長が認める場合は、口頭で行うことができる。
２　市長は、前項の意見陳述の機会付与に係る意見書の提出期限（口頭により意見を述べる機会の付与を行う場合には、その日時）までに、相当の期間をおいて、所有者等に対し、意見陳述の機会付与に係る通知書（様式第１５号）により通知するものとする。
（代執行）
第１０条　法第１４条第９項の規定に基づく行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定による戒告は、戒告書（様式第１６号）により行うものとする。
２　法第１４条第９項の規定に基づく行政代執行法第３条第２項の規定による代執行令書の通知は、代執行令書（様式第１７号）により行うものとする。

３　法第１４条第９項の規定に基づき代執行を行う場合において、行政代執行法第４条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証（様式第１８号）とする。

（審議会の組織等）

第１１条　審議会の委員の構成は、次に掲げるとおりとする。

(1)　学識経験のある者　３人以内

(2)　関係行政機関の職員　１人以内

(3)　その他市長が必要と認める者　１人以内

（審議会の会長及び副会長）

第１２条　審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

２　会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

３　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（審議会の会議）

第１３条　審議会の会議（以下この条において「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

２　会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

３　会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

４　審議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

（審議会の庶務）

第１４条　審議会の庶務は、都市建設部都市整備課において処理する。

（委任）

第１５条　この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この規則は、平成３０年１０月１日から施行する。

様式第１号～様式第１８号

略