

令和5年度第1回袖ヶ浦市空家等対策審議会

1 開催日時 令和5年8月1日 午後2時00分開会

2 開催場所 市役所中庁舎4階会議室

3 出席委員

会 長	森永 良丙	副会長	高橋 信正
委 員	鈴木 政晴	委 員	山中 恵

(欠席委員)

委 員	村岡 陽子
-----	-------

4 出席職員

市長	粕谷 智浩	都市整備課住宅班長	鈴木 英史
都市建設部長	佐藤 英利	都市整備課主査	作本 祐美子
都市建設部次長	平野 弘和	都市整備課主査	武田 圭介

5 傍聴定員と傍聴人数 ※部分公開

傍聴定員	3人
傍聴人数	0人

6 議 題

- (1) 袖ヶ浦市空家等対策計画の概要について
- (2) 空家等所有者意向調査アンケート結果の報告について
- (3) 現状の課題と今後の改定スケジュールについて
- (4) 特定空家等の状況について

7 議 事

〈午後2時00分開会〉

- 事務局（鈴木班長） 【開会】
【辞令交付する旨の言葉】
- 粕谷市長 【森永氏他3名へ辞令交付】（都市建設部長介添え）
- 事務局（鈴木班長） 【市長から挨拶する旨の言葉】
- 粕谷市長 【挨拶】

事務局（鈴木班長）

【委員の紹介】

【職員の紹介】

【4名出席、条例施行規則第13条第2項の規定により定数の2分の1以上の出席のため、会は成立】

議事に入る前に、「会長・副会長の選出について」でございますが、袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則第12条の規定により、本審議会に会長及び副会長を置くことになっておりますが、本会議は今年度第1回の開催であり、会長及び副会長が決まっております。

選出にあたりまして、仮議長を「佐藤部長」にお願いしたいと思います。佐藤部長、よろしく願いいたします。

事務局（佐藤部長）

ご指名をいただきました佐藤でございます。暫時、仮議長を務めさせていただきます。皆様のご協力をお願いいたします。

先ほど、事務局から話がありましたとおり、袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則第12条の規定によりまして、本審議会に会長及び副会長をそれぞれ1名置くことになっております。

また、同規定により、委員の互選によって定めることになっております。

委員の皆様からの推薦をお受けいたします。

山中委員

それでは僭越ながら、私からご提案させていただきます。前小林会長が在籍していた研究室に在籍し、現在市原市と山武市で審議会会長職を務められている森永委員に会長を、副会長には、引き続き、高橋委員が最適かと考えますがいかがでございましょうか。

事務局（佐藤部長）

ただいま山中委員から、会長に森永委員、副会長に高橋委員を推薦したいというご意見がございましたが、皆様いかがでしょうか。異議がないようでしたら、挙手をお願いしたいと思います。

《賛成多数》

事務局（佐藤部長） 皆さまのご賛同をいただきましたので、会長に森永委員、副会長に高橋委員ということで、決定とさせていただきます。

それでは、会長、副会長が選出されましたので、仮議長の職を解かさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

事務局（鈴木班長） 佐藤部長ありがとうございました。

新会長が決まりましたので、森永様に会長席に移っていただき、ご挨拶を頂戴したいと思います。よろしくお願いたします。

森永会長

【挨拶】

事務局（鈴木班長）

ありがとうございました。

【粕谷市長所要により退席】

袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則第13条第1項の規定に基づきまして、会長が本会の議長を務めることとなっておりますので、これより先は、森永会長にお願いいたします。よろしくお願いたします。

森永会長

それでは、議事に入らせていただきます。本日の議題は4件でございます。

それでは、議案第1号「袖ヶ浦市空家等対策計画の概要について」を議題といたします。事務局から説明をお願いいたします。

事務局（作本）

【議案第1号の「袖ヶ浦市空家等対策計画の概要について」説明】

森永会長

説明が終わりました。これより、質疑をお受けいたします。質疑はございますでしょうか。

森永会長

資料2の4ページの地区について、前のページの地

図で言うとどの場所がどの地区になるのでしょうか。

事務局（次長、作本）

昭和地区は袖ヶ浦駅周辺で、長浦地区は駅の北側の上のほうで、根形地区は真ん中の紫色で塗ったところの周辺で、中川・富岡地区は下のほうに水色のところから左下まで、平岡地区は市街化調整地域で右側の部分となります。

森永会長

5 ページの人口構成の推移ですが、意外と40代が年月を経ても、そこそこのスコアを出しているのはどういう推測がされますか。

事務局（次長）

袖ヶ浦市役所側とは反対側の駅の出口にあるのが、区画整理事業ということで新しく整備した街で、30代から40代の子育て世代が住み始めた為、35から40歳半ばくらいの人口は増えた傾向がある。

また、内陸部の方になるが、市街化区域の縁辺部分で宅地開発が進んだ場所がありまして、子育て世代が増えているのも増えている傾向にある。それがこの辺の人口の増加につながっていると考えられる。

本市が首都圏からアクアラインを使っただけの利便性に優れているため、子育て世代の移住が多くなっているのが特徴です。

森永会長

他に、ご質問・ご意見等がないようですので、次に移ります。

議題2の「空家等所有者意向調査アンケート結果の報告について」を議題といたします。事務局から説明をお願いいたします。

事務局（作本）

【議案第2号の「空家等所有者意向調査アンケート結果の報告について」説明】

森永会長

説明が終わりました。これより、質疑をお受けいたします。質疑はございますでしょうか。

高橋副会長

資料3の2ページのアンケートの問1ですが、答え方としては、「所有者ではある」と「所有者ではない」が基本になっているのですが、遺産共有といって被相続人が持っていたのだが、死亡し共有状態で、相続人同士で話がついていないなども含まれていると思うのですが、「所有者ではある」と「所有者ではない」ではどちらに入れるかわかりにくいので、所有者であるのところに（共有を含む）とか（遺産分割未了を含む）とかを入れたほうが分かりやすいのかもしれないです。今後検討してみてもいいでしょうか。

事務局（作本主査）

課税課のほうで、所有者照会をしたうえで登記簿謄本と照らし合わせてアンケートを送付したのですが、おそらく登記上は自分でないから自分でないと読み取れる方もいたので、今後書き加えたいと思います。

高橋副会長

そのほうが実態が出てくるのかなと思います。90歳くらいの被相続人が100歳くらいで死亡した場合で70代の相続人が遠方にいてまったく連絡取れずに自分たちも億劫で動かないのがかなり現実には多いのかなと思います。

森永会長

事前に情報としてあった空家の関係者に向けて調査をしたのですか。

事務局（作本主査）

空家として最初に実地調査を行い、課税の情報と登記簿と照らし合わせて所有者を確定させてからその方々に行ったアンケートです。

森永会長

回答いただいた方々は、そこそこ解決しようという意識がある方で、問題は回答してくれなかった何割かの方々ですか。

事務局（作本主査）

そうですね、回答いただけなかったり反応いただ

けない方が一番問題だと思います。

高橋副会長

送ったものは届いているのですか。宛所に尋ね当たらずではなくなっているのですか。

事務局（作本主査）

返戻があったものについては相続の調査が未了で確認しなければならなかったのですが、送付したものは届いています。

森永委員

意外と売却したいとか更地にしたいとかの意識が高いのですが、これは、袖ヶ浦市の特徴なのですか。

鈴木委員

袖ヶ浦の特徴というか袖ヶ浦市の市の市場性があるから売りたいのですよという意識があったのかと。例えば南房総市とかになると売却しようにも市場がないので、それにも乗ってこないという方々も出てくると。袖ヶ浦市は市場があるので、アンケートに答えてくれた方は売却したいという意思表示をしてくれたのだと思う。

問題はこれにも反応せず何もしない方々だと思います。

森永会長

それはやはり地域性なのでしょうか。

事務局（次長）

やはり、袖ヶ浦市や木更津市もそうですが、人口が増加しており、住宅の地価が安いこともあり、求める人が多いのだと思います。

森永会長

そういうのを少し可能性があるのかなと思いました。売却意識があるということは空家問題についての可能性があると思いました。

森永会長

他に、ご質問・ご意見等がないようですので、次に移らせていただきます。

議題3の「現状の課題と今後の改定スケジュールについて」を議題といたします。事務局から説明を

お願いいたします。

事務局（作本） 【議案第3号の「現状の課題と今後の改定スケジュールについて」説明】

森永会長 説明が終わりました。これより、質疑をお受けいたします。質疑はございますでしょうか。

森永会長 資料4の6ページの空家バンクについてですが、事前の説明であまり登録がないとのことですが、どういう動機で物件の登録をしているのですか。

事務局（作本） いい人に借りてもらいたいという、売却でなく、持っておきながら借りてもらいたいと仰っていました。

森永会長 わりと市場がいいとの話でしたが、自前で空家を貸すなり売るなりして市場に出していないのですか。

事務局（作本） 結構出ていると思います。登録が一件あるのですが、その方は、民間ではなく市役所の紹介で借りてもらいたいと言っていましたので、差はないのですが、市役所が間に入るということで安心感があるのかなと思います。特に差がないとのご案内ももちろんさせてもらっています。

森永会長 空家バンクの課題として責任主体、自治体が紹介するというのは貸物件とかはあまり芳しくないで、工夫が必要だなと常々思っているのですが、袖ヶ浦の場合は少し状況が暗くない感じがするので、市場が動いているという背景が、空家バンクの登録が少ないのに関係するのかなと思いました。

事務局（作本） 民間で活発なのかと思います。

鈴木委員 先ほど通知の話がありましたが、京都などでは、固定資産税の1/6の減額がなくなりつつあるのですが、

今回の法改正ではそれは入っているのでしょうか。

事務局（作本） 法改正で、特例の解除はあります。その他のところで、その説明をさせていただきます。

鈴木委員 その話は業界でもお客さんでも1/6がなくなるといのは厳しい面があるので、通知の時にそれを入れていただけると動きがあるのかなと思います。

事務局（作本） 知ってる方は適正に管理している方だと思うので、周知も加えて送らせてもらえればと思います。

森永会長 12ページのチャート図で特定空家等に対する事務フローというものがあって、確かそこでもあったかと思うのですが。

事務局（作本） 特定空家に認定されて、助言でも改善されず勧告を受けたら解除になります。

森永会長 特定空家等が前提なのですね。

事務局（作本） 今回の法改正では特定空家等でなくても解除になるのですが、今までは特定空家に認定されてかつ勧告を受けたものが解除になります。

森永会長 今回の法改正によって前段階でできるようになっていくので、今後対応していくということですか。

事務局（作本） 対応していかなければいけないのですが、詳細が国から示されていないものでどこの市町村もこれはどのように行うか見えていない状況です。

森永会長 特定空家の前の管理不全空家になると固定資産税の減額はなくなるのですか。

事務局（作本） 県の説明会で、勧告を受けた管理不全空家はともか

く、勧告を受けていない管理不全空家というのは除外されないのではないかとの意見もあり、国の方から明確な基準というのが示されていないため、分からない状態です。

森永会長 法の施行は秋くらいからと聞いているのですが。

事務局（作本） 施行は6か月以内なので12月には施行となりますが、説明がないので、先走って公布となっています。

森永会長 その情報は所有者にはかなり大きな影響があるのでは。

事務局（次長） かなりの効果はあると思うのですが、このあたりについては慎重に行っていけないといけないと思ってまして、国から方向性を示していただいて精査していきたいと思っています。

森永会長 フローチャートですが、今までの実績、特定空家等になっているものはこのフローチャートで判断していたのですか。

事務局（作本） 基本的にはこの流れに沿ってやっているのですが、この後特定空家の説明をさせていただくのですが、勧告して命令して代執行まで進んだのは、現状1件しかなくて、そもそも助言指導を行えるような所有者のいない空家であったりですとか、この通り進んでいるのは1件のみになります。

森永会長 他に、ご質問・ご意見等がないようですので、次に移らせていただきます。

議題4の「特定空家等の状況について」を議題といたします。事務局から説明をお願いいたします。

事務局（作本） **【議案第4号の「特定空家等の状況について」説明】**

～ 非 公 開 ～

【各委員より意見を伺う】

森永会長

他にご意見ございますか。

それでは、本日予定しました議題は、滞りなく全て終了いたしました。ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

事務局（鈴木班長）

森永会長、委員の皆様、ありがとうございました。

続きまして、令和5年6月14日に公布されました、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について、担当より説明いたします。

事務局（作本）

【空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について説明】

事務局（鈴木班長）

以上で説明が終わりました。

後日、議事録の写しを事務局より送付させていただきます。

それでは、以上を持ちまして、第1回袖ヶ浦市空家等対策審議会を終了いたします。慎重審議ありがとうございました。

〈午後3時28分閉会〉

令和5年度 第1回 袖ヶ浦市空家等対策審議会

日 時 令和5年8月1日（火）
午後2時から
場 所 市役所中庁舎4階会議室

次 第

1 開 会

2 辞令交付

3 市長あいさつ

4 委員、事務局自己紹介

5 会長及び役員選出

6 会長あいさつ

7 議 題

(1) 袖ヶ浦市空家等対策計画の概要について

(2) 空家等所有者意向調査アンケート結果の報告について

(3) 現状の課題と今後の改定スケジュールについて

(4) 特定空家等の状況について

8 その他

9 閉 会

○委員名簿

【敬称略】

区分	氏名	備考
学識経験者 (1号委員)	森永 良丙	千葉大学准教授
	高橋 信正	かずさ総合法律事務所 弁護士
	鈴木 政晴	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会南総支部
関係行政機関の職員 (2号委員)	村岡 陽子	千葉県君津土木事務所 建築宅地課長
市長が必要と 認めるもの (3号委員)	山中 恵	元自治連絡協議会会員

○事務局

所属	氏名
都市建設部長	佐藤 英利
都市建設部次長兼都市整備課長	平野 弘和
都市整備課住宅班長	鈴木 英史
都市整備課 主査	作本 祐美子

空家等対策審議会の所管事務について [資料 1]

1 空家等対策審議会の所管事務について

○袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例（抜粋）

平成30年9月28日

条例第32号

（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、袖ヶ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。

○袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則（抜粋）

平成30年10月1日

規則第25号

（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。

2 会議の公開について

袖ヶ浦市附属機関等の会議の公開に関する要綱（抜粋）

平成17年3月10日

告示第34号

（目的）

第1条 この要綱は、附属機関等の会議を公開することにより、透明かつ公正な会議の運営を図り、市民の市政に対する理解を深め、もって開かれた市政の実現を一層推進することを目的とする。

（会議公開の原則）

第3条 附属機関等の会議は、これを公開する。

（非公開とすることができる会議）

第5条 第3条及び前条ただし書の規定にかかわらず、附属機関等は、会議に諮り、審議等の内容が次の各号のいずれかに該当するおそれがあると認めるときは、その会議を非公開とすることができる。

- （1） 附属機関等の設置根拠である法律、条例又は規則に、会議を非公開で行うことを規定している場合
- （2） 情報公開条例第8条第1項各号及び同条第2項の規定に該当する情報が含まれている事項について、審議等を行う会議を開催する場合
- （3） 会議を公開することにより、公正、円滑な審議等が著しく阻害され、会議の目的が達成されないと認められる場合

(会議開催の事前公表)

第6条 附属機関等の会議を開催する場合は、公開又は非公開にかかわらず、会議を開催する日時、場所等（次に掲げる附属機関等の会議の開催に関する事項）をあらかじめ、市のホームページ等に公表しなければならない。ただし、附属機関等の会議を緊急に開催する必要が生じたときは、この限りでない。

- (1) 会議の名称
- (2) 会議の開催日時
- (3) 会議の開催場所
- (4) 議題及び会議の公開又は非公開の別
- (5) 非公開の場合の理由
- (6) 傍聴者の定員
- (7) 前各号に掲げるもののほか、附属機関等が必要と認める事項

(会議の傍聴)

第7条 何人も、第4条及び第5条の規定により附属機関等の会議が非公開とされたときを除き、会議を傍聴することができる。

- 2 附属機関等は、傍聴要領例（別記様式）を参考に傍聴要領を定め、これを配布すること等により、会議場内の秩序の維持に努めなければならない。

(議事録等の作成)

第10条 附属機関等の会議については、議事録又は会議録を作成しなければならない。

(議事録等の写しの閲覧)

第11条 公開された附属機関等の会議の議事録又は会議録の写しは、閲覧に供するものとする。

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る。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的生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

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。

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「空家法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行となり、本市においても、「袖ヶ浦市空き家等の適正な管理に関する条例」に代わり、平成30年10月1日に「袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例」が施行となった。



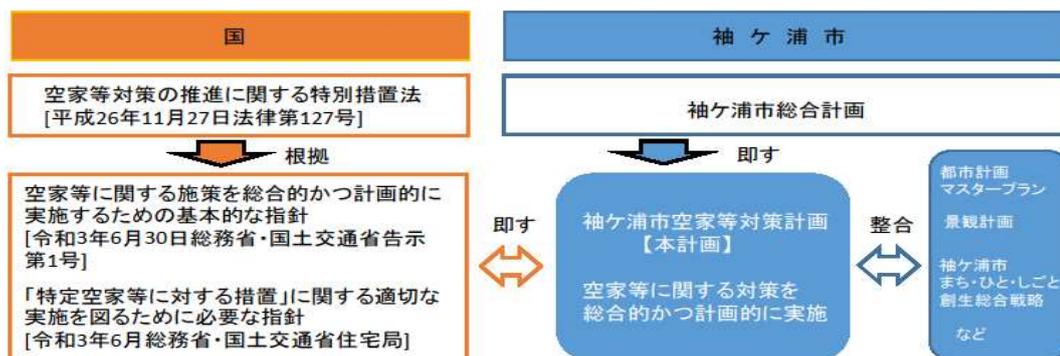
○袖ヶ浦市空家等対策計画（平成29年度～令和3年度）

市民の生命、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して平成29年度策定。

このたび、前計画の計画期間満了に伴い、令和4年度に空家等の実態調査及び空家所有者等に対してアンケート調査、新たに判明した空家等の分析を行い、市民が安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、誰もが住みやすいと思う賑わいのあるまちづくりを目指し、さらに空家等対策を推進していくために、前計画の改定を行う。

2 計画の位置付け

袖ヶ浦市空家等対策計画は、空家法第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都市計画マスタープラン等の方向性を踏まえた計画として位置付ける。



3 計画期間

本計画は、総合計画の期間に合わせ、令和6年度から令和13年度迄の計画とする。

なお、空家等対策の進捗状況や社会・経済情報等の変化により、必要に応じて計画の見直しを行うものとする。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、空家法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」とする。

① 空家等（空家法第2条第1項）

「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。

◆「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用していないことをいう。

◆「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す。

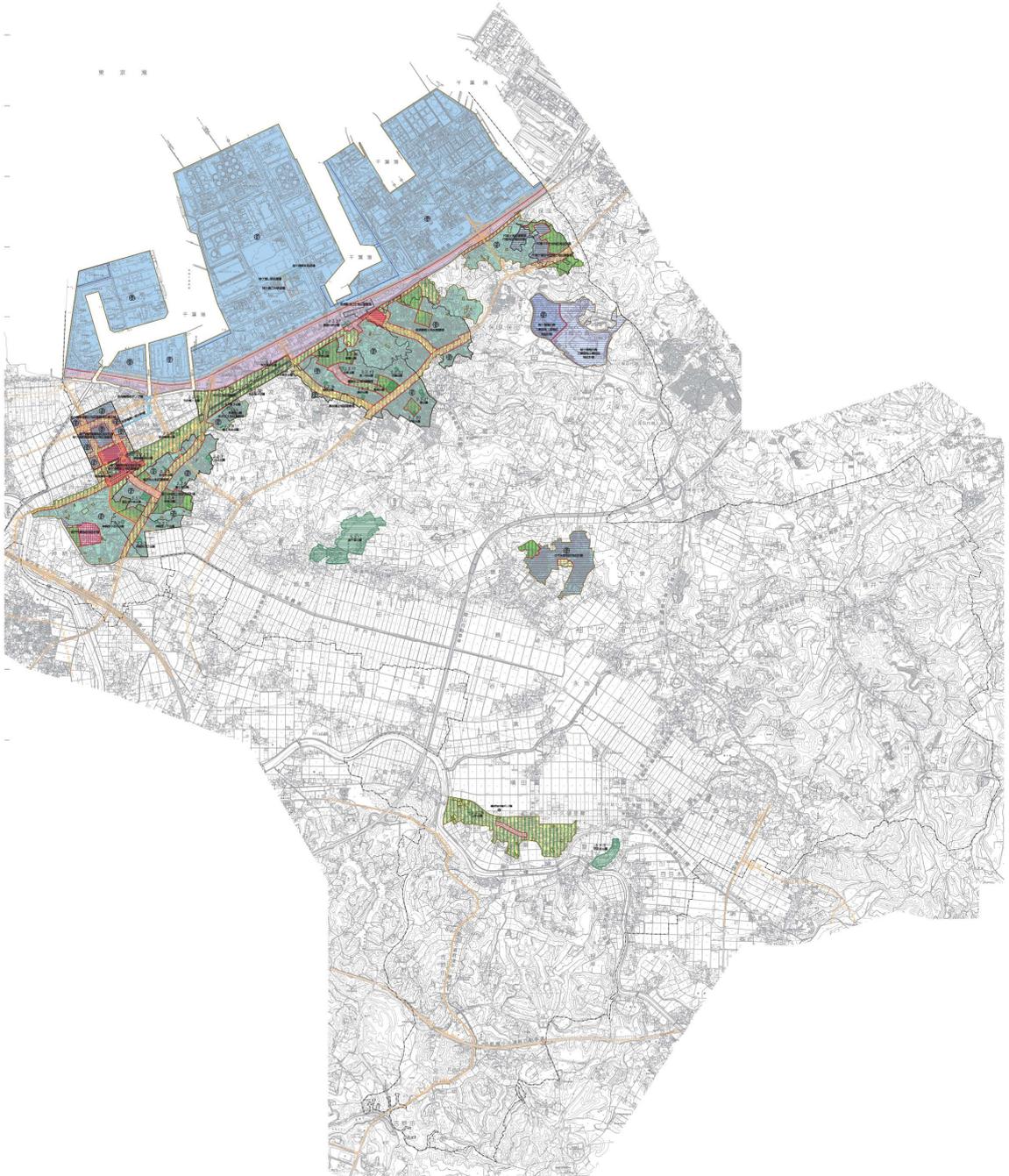
② 特定空家等（空家法第2条第2項）

「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、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) 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、市内全域を対象とする。

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する。

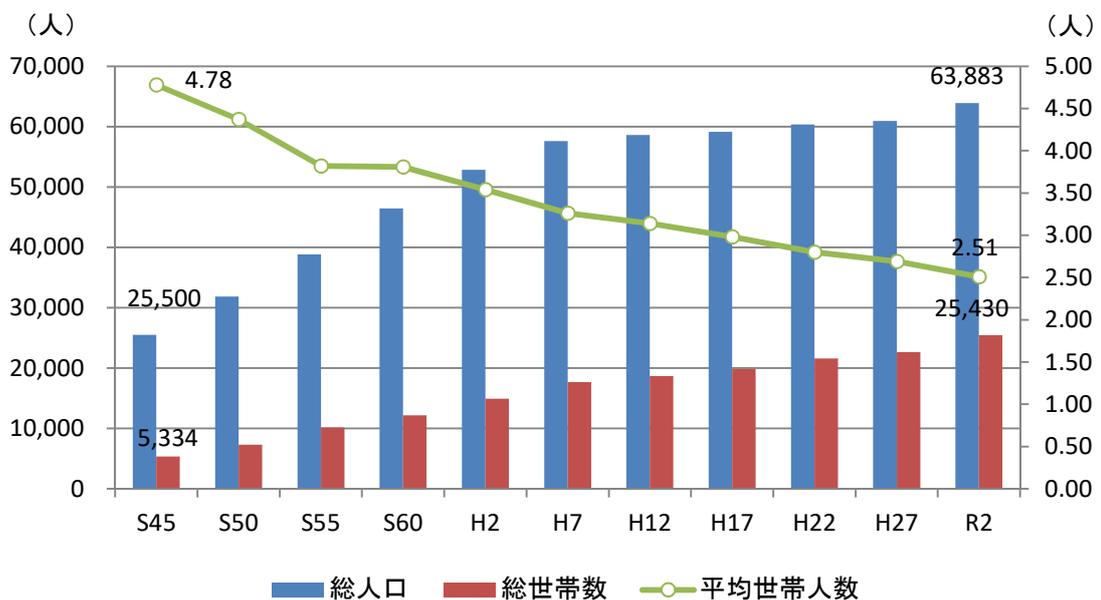


本市の現状

1 人口動態

(1) 人口・世帯数

袖ヶ浦市の人口は、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、右肩上がりが増加し、令和2年には、63,883人（昭和45年比：2.51倍）世帯数25,430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

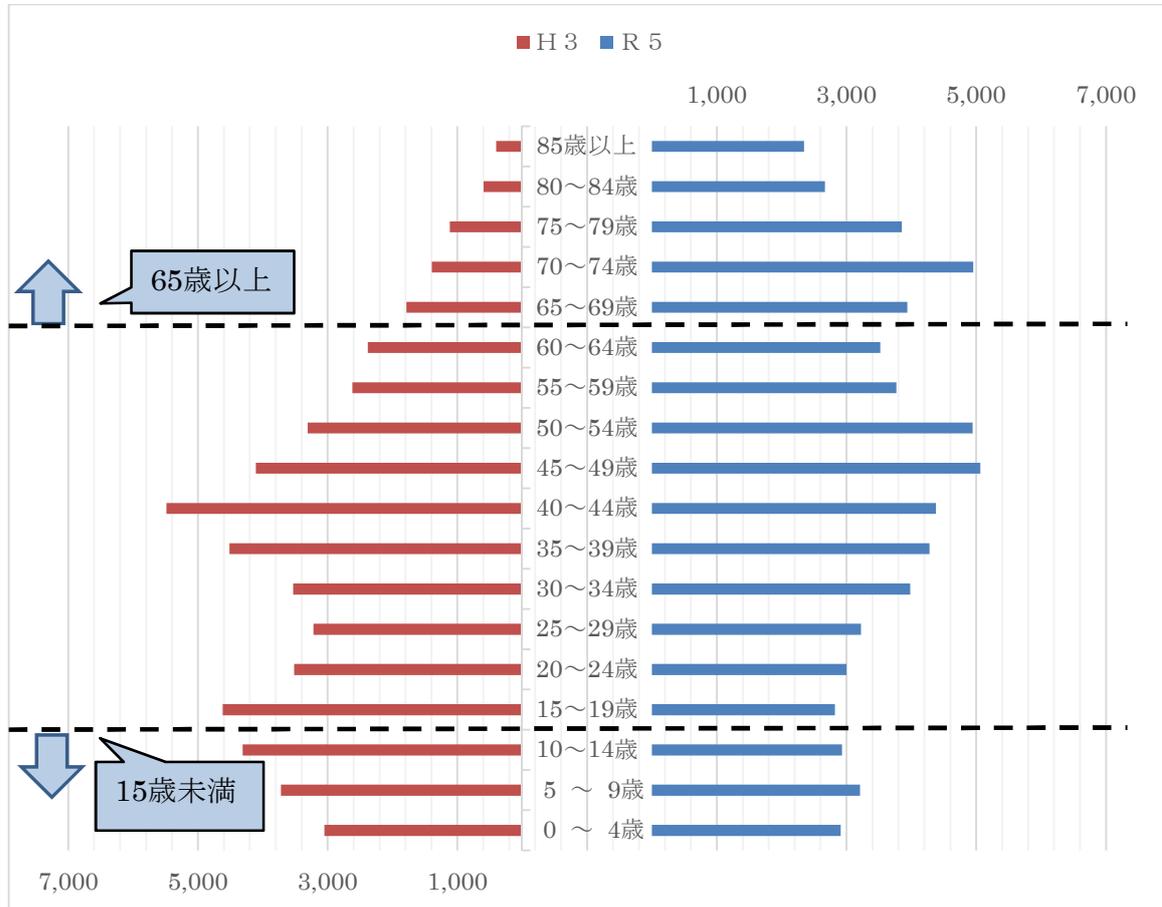
地区別の世帯数・人口については、昭和地区、長浦地区、根形地区で人口・世帯数が増加しています。一方で、平岡地区、中川・富岡地区では、世帯数は増加していますが、人口は減少しています。

	平成3年4月1日		平成28年4月1日		令和5年4月1日		増減(H3→R5)			
	世帯数(人)	人口(人)	世帯数(人)	人口(人)	世帯数(人)	人口(人)	世帯数(人)	率	人口(人)	率
昭和地区	3,645	11,931	6,850	16,728	9,136	21,257	5,491	2.51	9,326	1.78
長浦地区	6,398	21,841	11,537	26,935	12,441	27,346	6,043	1.94	5,505	1.25
根形地区	1,350	4,967	2,346	6,000	2,480	5,679	1,130	1.84	712	1.14
平岡地区	2,335	8,402	2,507	6,146	2,478	5,355	143	1.06	▲ 3,047	0.64
中川・富岡地区	1,625	6,336	2,167	5,715	2,198	5,131	573	1.35	▲ 1,205	0.81
袖ヶ浦市計	15,353	53,477	25,407	61,524	28,733	64,768	13,380	1.87	11,291	1.21

<資料：住民基本台帳>

(3) 人口構成の推移

平成3年4月の市制施行時と令和5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

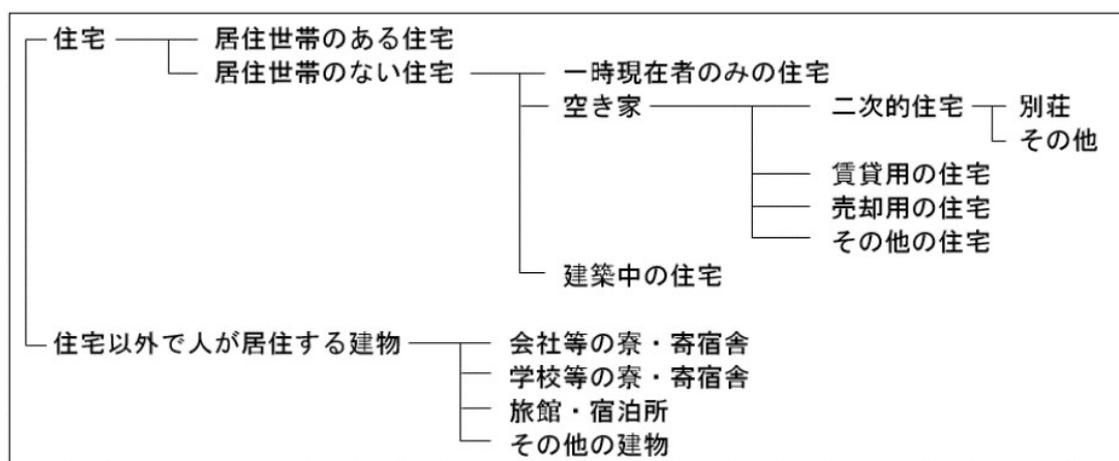
(1) 国の統計資料等に見る本市の状況

・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22万の調査区（約370万・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。

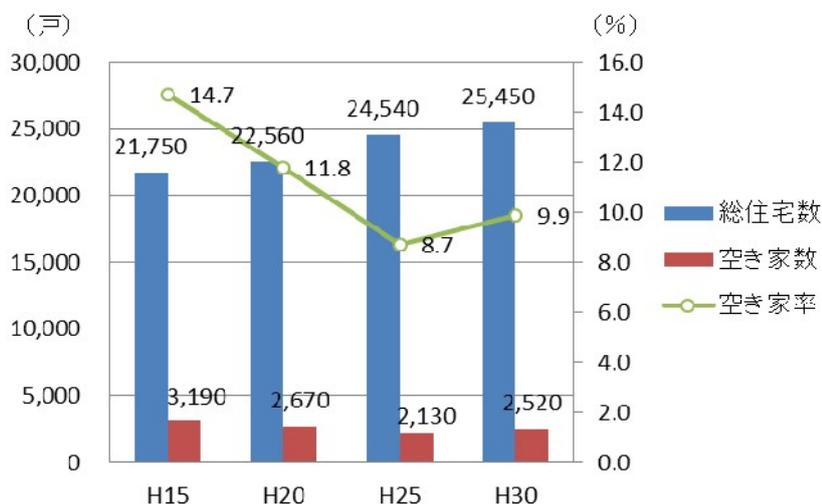


区分	内容	
一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の人が入居していない住宅で、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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）	

■空家の推移

住宅・土地統計調査によると、平成30年の本市の総住宅数は25,450戸で平成15年と比較すると3,700戸増加しています。

一方、平成30年の空家数は2,520戸、空家率は9.9%となっており、平成25年と比較すると空家数は390戸、空き家率は1.2ポイント増加しています。

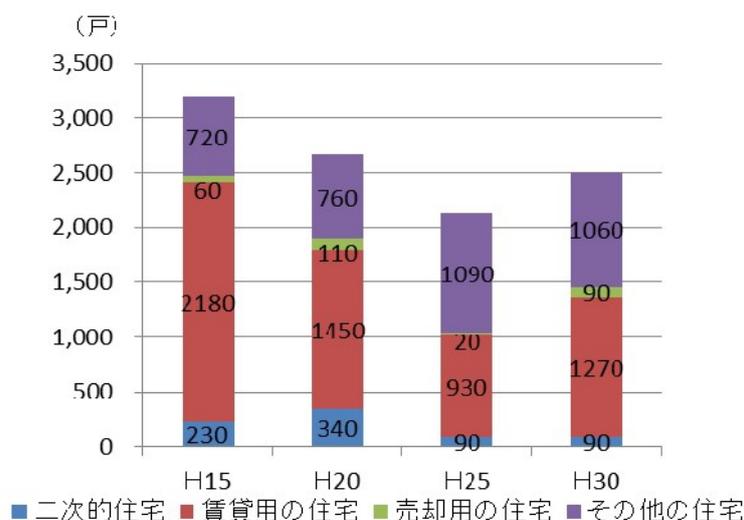


<資料：住宅・土地統計調査>

■空家の種類別推移

空家の総数は、平成15年から平成25年の間は減少していましたが、平成30年は平成25年より380戸増加しており、その主は「賃貸用の住宅」が増加しています。

また、「その他の住宅」の戸数は平成15年と比較すると340戸増加しており、市場に流通していない空家が多く存在します。



(注) 空家の集計値であり、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>

(2) 令和4年度空家等実態調査

①概要

本市では、空家等対策の基礎データとなる市内の空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家等の実態調査を実施したところですが、10年が経過し、今まで積み上げてきた空家等の情報を整理する必要があるため、令和4年度に改めて空家等の実態調査を実施しました。

この調査では、水道の閉栓データや課税台帳等からの情報から空家等の疑いのあるものを695戸抽出し、職員による現地調査を行って260戸を空家等と判断しました。

②調査結果

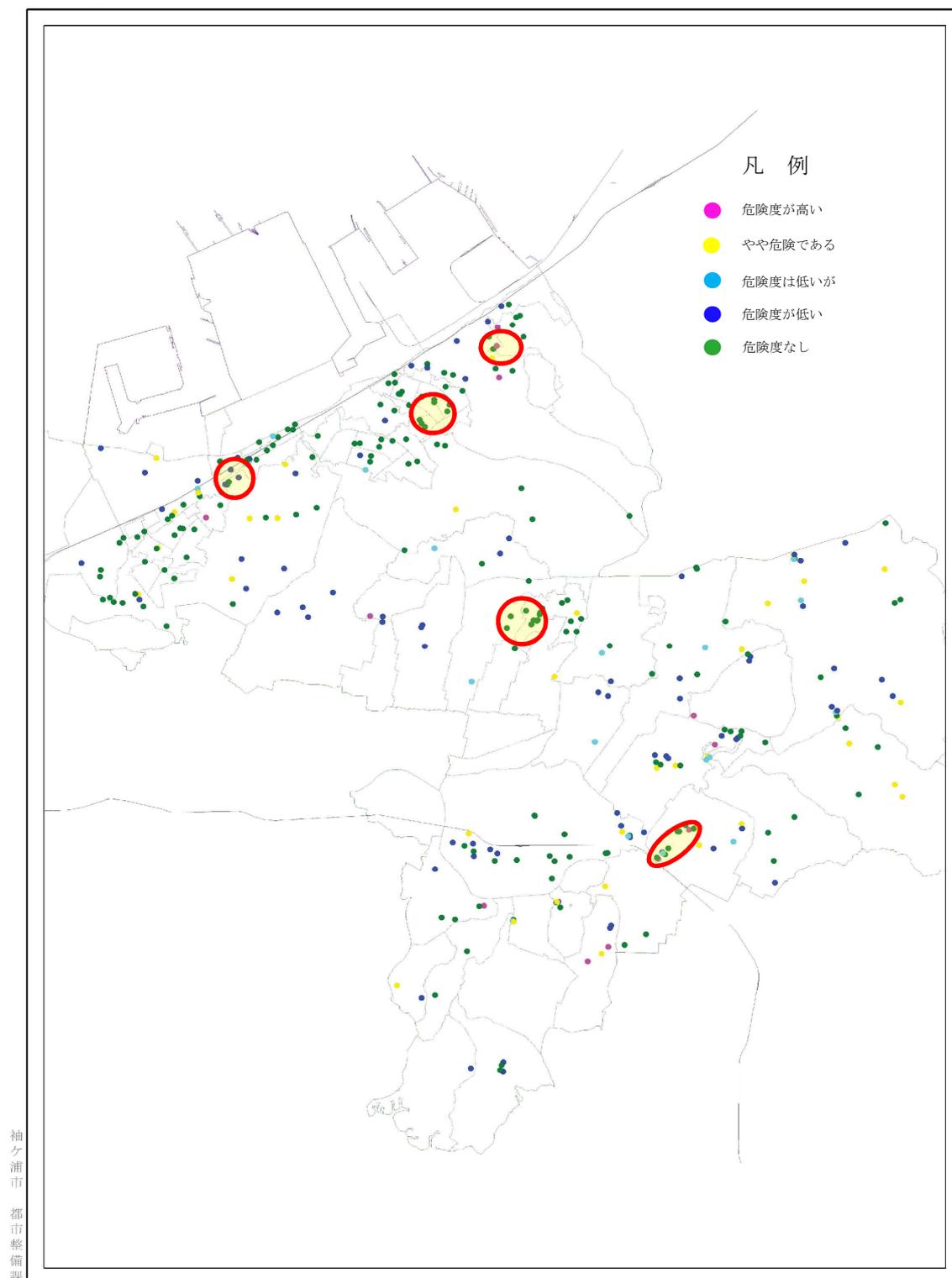
■空家等の地区別戸数

地区名	空家				
	適正管理	適切に管理されていない			計
		・経過観察 ・対策を講じる 必要あり	早急に対策を 講じる必要あり	計	
昭和地区	27	21	0	21	48
長浦地区	38	21	0	21	59
根形地区	18	11	0	11	29
平岡地区	22	54	1	55	77
中富地区	18	27	2	29	47
合計	123	134	3	137	260

<資料：令和4年度袖ヶ浦市空家等実態調査>

■市内の空家等分布図

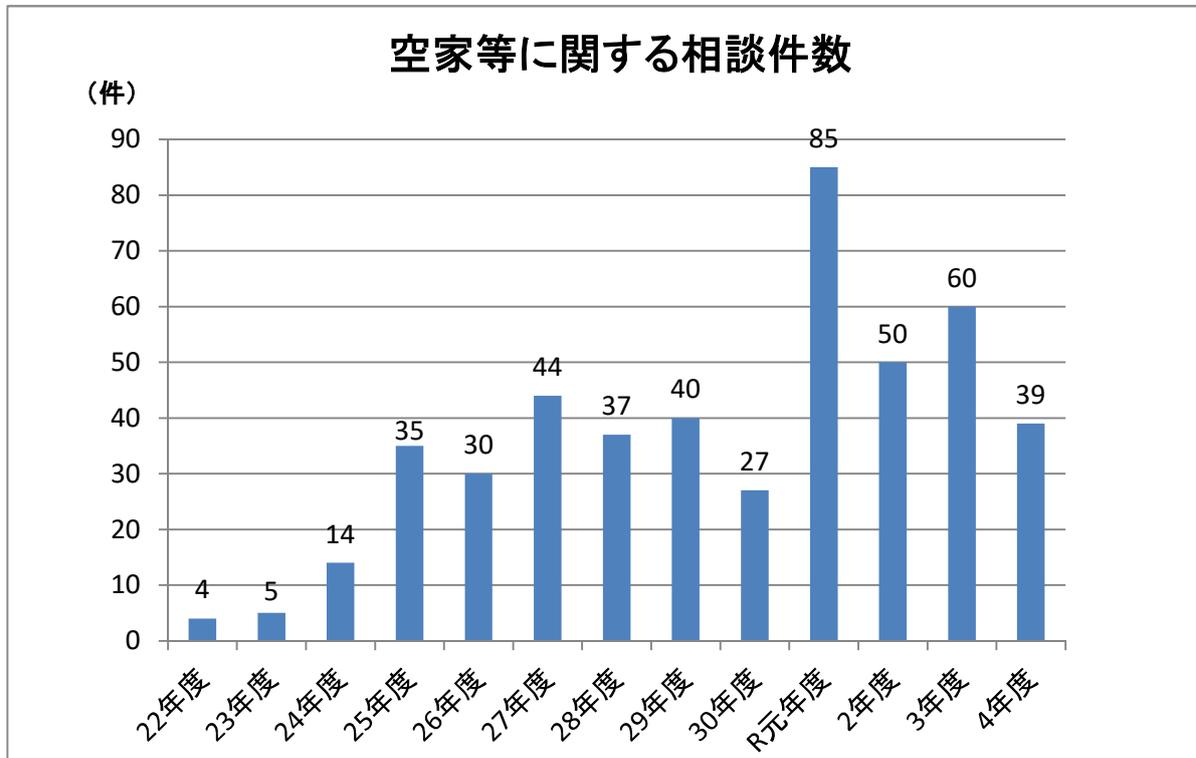
空家等の実態調査の結果として、空家等を点で図に表したものです。東京湾沿いのJR各駅の周辺に広がる区画整理などにより開発された地区や、内陸の宅地開発された住宅地、昭和40年代から50年頃の郊外住宅地などに空家等が多く見られます。



(3) 適切に管理されていない空家等に関する相談状況

①相談件数の推移

都市整備課を総合窓口とした空家等に関する相談件数については、平成22年度が4件となっていました。年々増加傾向にある中、令和元年度の台風15号・19号の影響により令和元年度から令和3年度に急増しましたが、令和4年度においては台風前の相談件数に落ち着いています。



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75件、次いで平岡地区が74件となっています。

その内容は、「草木の繁茂」が149件、「建物の一部飛散の恐れ」が119件、「ゴミ・治安など」が39件となっています。

(平成28年度～令和4年度の相談件数)

地区名	相談内容					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	25	3	34	0	10	72
長浦地区	27	2	37	2	7	75
根形地区	13	2	24	3	13	55
平岡地区	31	7	25	7	4	74
中川・富岡地区	23	1	29	4	5	62
合計	119	15	149	16	39	338

[資料3]

空家所有者意向調査アンケート結果の報告について

空家所有者意向調査
アンケート結果報告書

令和5年6月

袖ヶ浦市

1. 調査概要

(1) 調査目的

本アンケートは、空家と思われる建物の所有者等に対し、その建物の利用状況や活用の意向などを伺い、今後の空家等に関する対策の基礎資料とすることを目的としています。

(2) 調査対象及び方法

	対象者	対象者数	調査方法	調査期間
平成29年度	・平成24年度空き家等実態調査により把握した空家等 ・平成22年度から市に情報提供のあった空家等	350件	郵送による配布・回収	平成29年12月15日～平成30年1月5日
令和4年度	・空き家対策管理支援システムに登録のある空家等 ・令和4年度空き家等実態調査により把握した空家等	291件	郵送による配布・回収	令和5年2月13日～令和5年3月31日

(3) 回収結果

	平成29年度	令和4年度
発送数	350件	291件
到達数	338件	284件
回答数	220件	130件
回答率	65.1%	45.8%

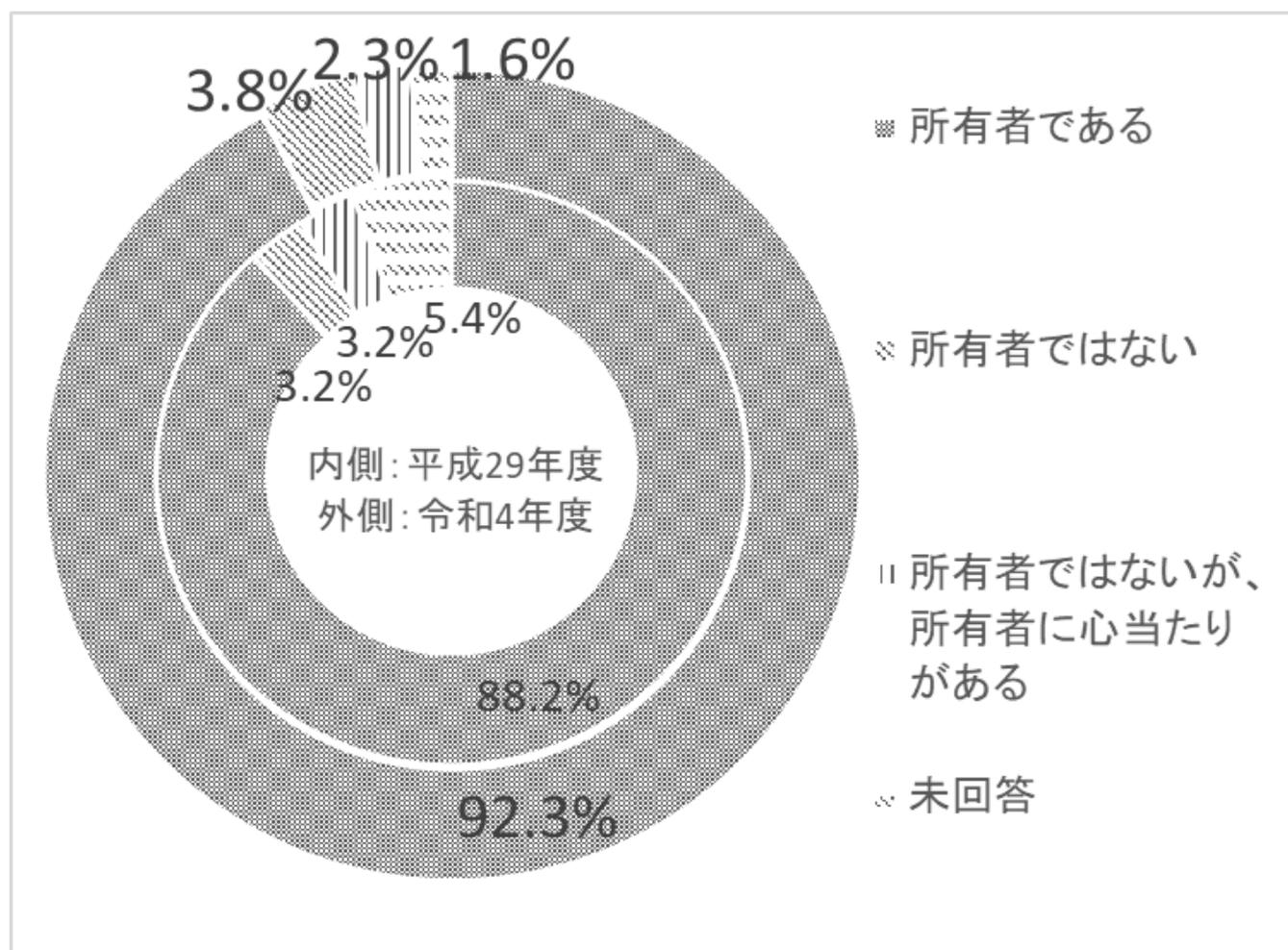
(4) 注意事項

複数回答の設問では、回答の比率の合計が100%を超えます。

2. 調査結果

問1 上記所在地にある建物の所有者ですか（一つ選択）

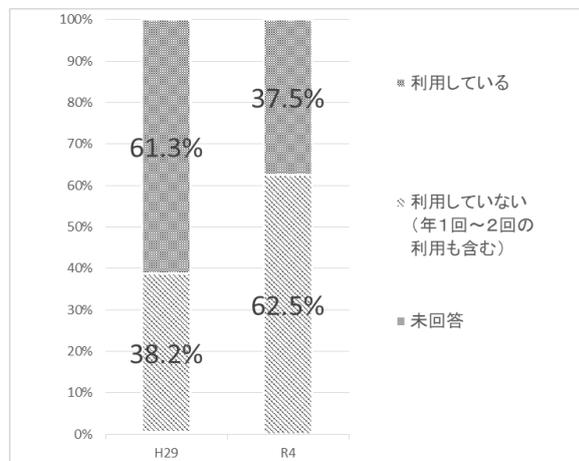
択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
所有者である	194	88.2%	120	92.3%
所有者ではない	7	3.2%	5	3.8%
所有者ではないが、所有者に心当たりがある	7	3.2%	3	2.3%
未回答	12	5.4%	2	1.6%
合計	220	100%	130	100%



【問1で「所有者である」と回答した方のみ】

問2 現在建物を利用していますか。(一つ選択)

選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
利用している	119	61.3%	45	37.5%
利用していない (年1回~2回の 利用も含む)	74	38.2%	75	62.5%
未回答	1	0.5%	0	0.0%
合計	194	100%	120	100%

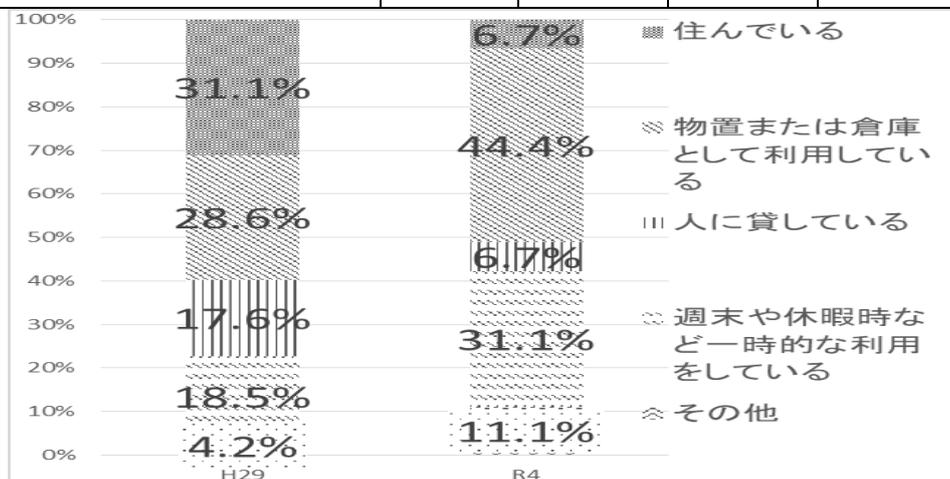


建物の利用状況は、平成29年度と比較し、「利用していない」が24.3%上昇しています。

【問2で「利用している」と回答した方のみ】

問2-1：現在、その建物をどのように利用されていますか。(一つ選択)

選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
住んでいる	37	31.1%	3	6.7%
物置または倉庫として利用している	34	28.6%	20	44.4%
人に貸している	21	17.6%	3	6.7%
週末や休暇時など一時的な利用をしている	22	18.5%	14	31.1%
その他	5	4.2%	5	11.1%
未回答	0	0.0%	0	0.0%
合計	119	100%	45	100%

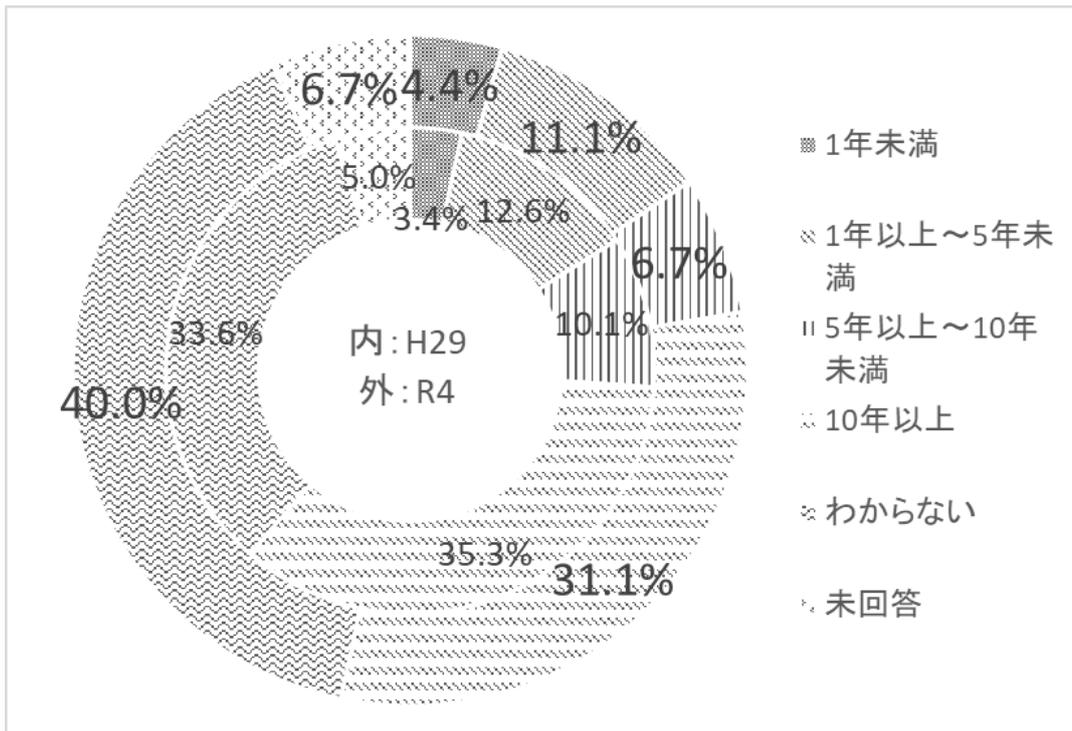


利用目的については、「住んでいる」が大幅に減少し、「物置または倉庫として利用している」が 15.8%、「週末や休暇時など一時的な利用をしている」が 12.6%上昇しています。

【問2で「利用している」と回答した方のみ】

問2-2：利用期間はどれくらい見込まれますか。（一つ選択）

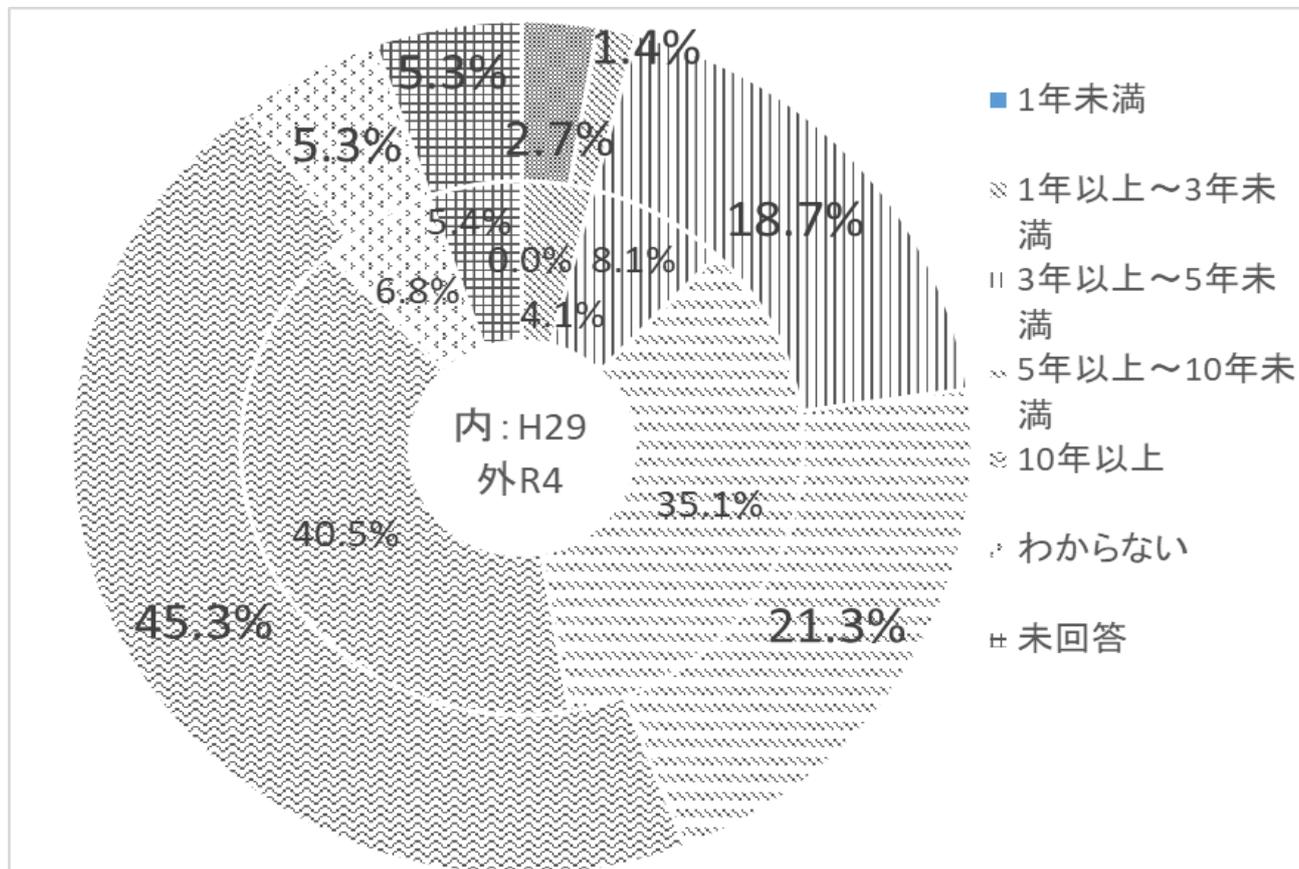
選択肢	平成 29 年度		令和 4 年度	
	回答数	割合	回答数	割合
1年未満	4	3.4%	2	4.4%
1年以上～5年未満	15	12.6%	5	11.1%
5年以上～10年未満	12	10.1%	3	6.7%
10年以上	42	35.3%	14	31.1%
わからない	40	33.6%	18	40.0%
未回答	6	5.0%	3	6.7%
合計	119	100%	45	100%



利用期間については、「10年以上」、「1年以上～5年未満」、「5年以上～10年未満」の順に多くなっています。

(問3から問15は問2で「利用していない(年1回～2回の利用も含む)」と回答した方のみ)

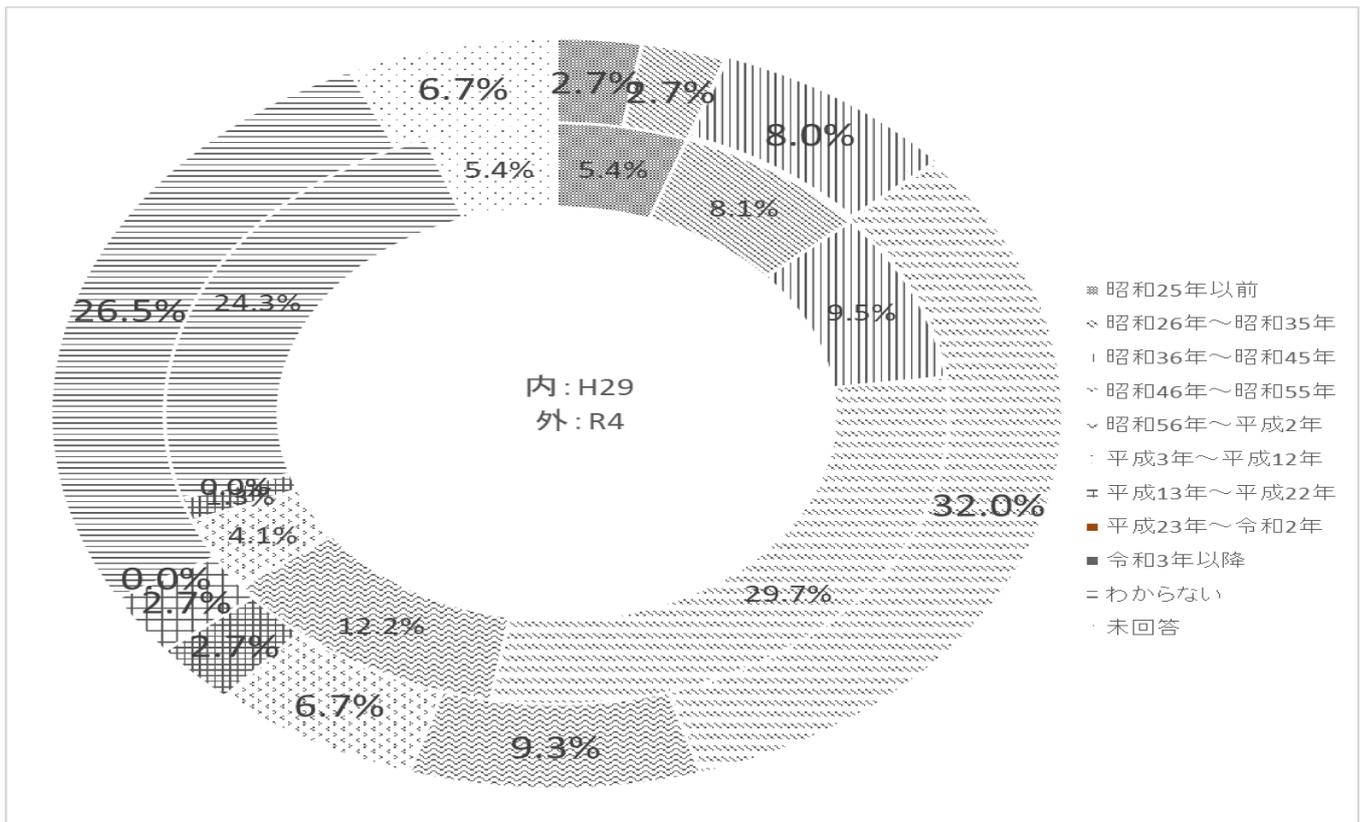
問3：建物を利用しなくなった(なっている)期間はどれくらいですか。(一つ選択)



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
1年未満	0	0.0%	2	2.7%
1年以上～3年未満	3	4.1%	1	1.4%
3年以上～5年未満	6	8.1%	14	18.7%
5年以上～10年未満	26	35.1%	16	21.3%
10年以上	30	40.5%	34	45.3%
わからない	5	6.8%	4	5.3%
未回答	4	5.4%	4	5.3%
合計	74	100%	75	100%

建物を利用しなくなった(なっている)期間については、「10年以上」が最も多く、次いで「5年以上～10年未満」、「3年以上～5年未満」となっています。

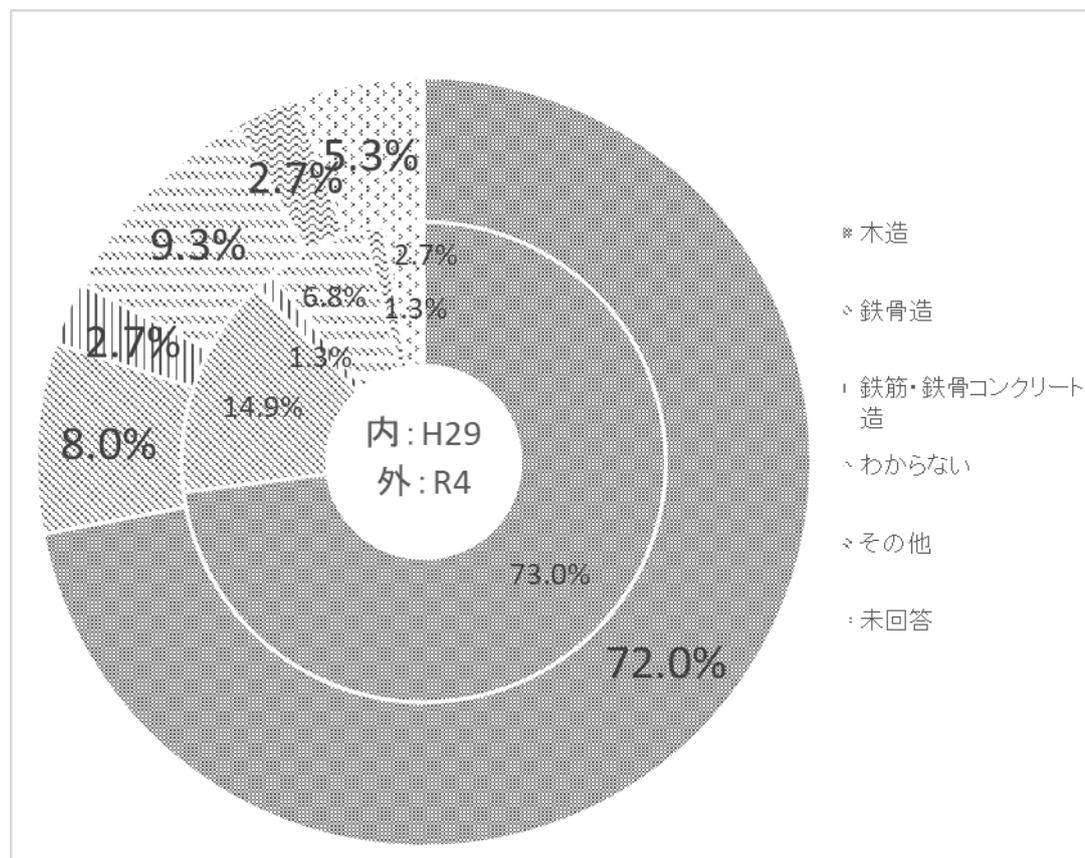
問4：建物の建築時期はいつ頃ですか。（一つ選択）



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
昭和25年以前	4	5.4%	2	2.7%
昭和26年～昭和35年	6	8.1%	2	2.7%
昭和36年～昭和45年	7	9.5%	6	8.0%
昭和46年～昭和55年	22	29.7%	24	32.0%
昭和56年～平成2年	9	12.2%	7	9.3%
平成3年～平成12年	3	4.1%	5	6.7%
平成13年～平成22年	1	1.3%	2	2.7%
平成23年～令和2年	0	0.0%	2	2.7%
令和3年以降	0	0.0%	0	0.0%
わからない	18	24.3%	20	26.5%
未回答	4	5.4%	5	6.7%
合計	74	100%	75	100%

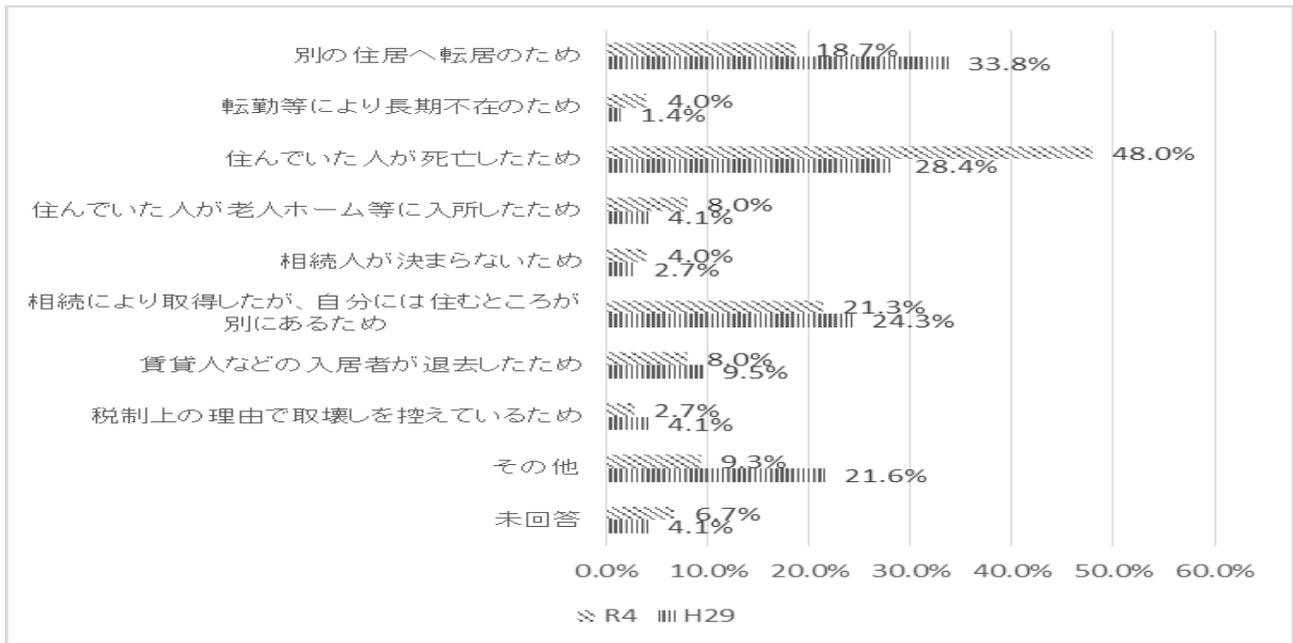
建物の建築時期については、「昭和46年～昭和55年」が最も多く、次いで「昭和56年～平成2年」、「昭和36年～昭和45年」となっています。

問5：建物の構造についてお答えください。（一つ選択）



建物の構造については、「木造」が最も多く、次いで「鉄骨造」、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」となっています。

問6：建物を利用しなくなった（なっている）きっかけはなんですか。（複数選択可）

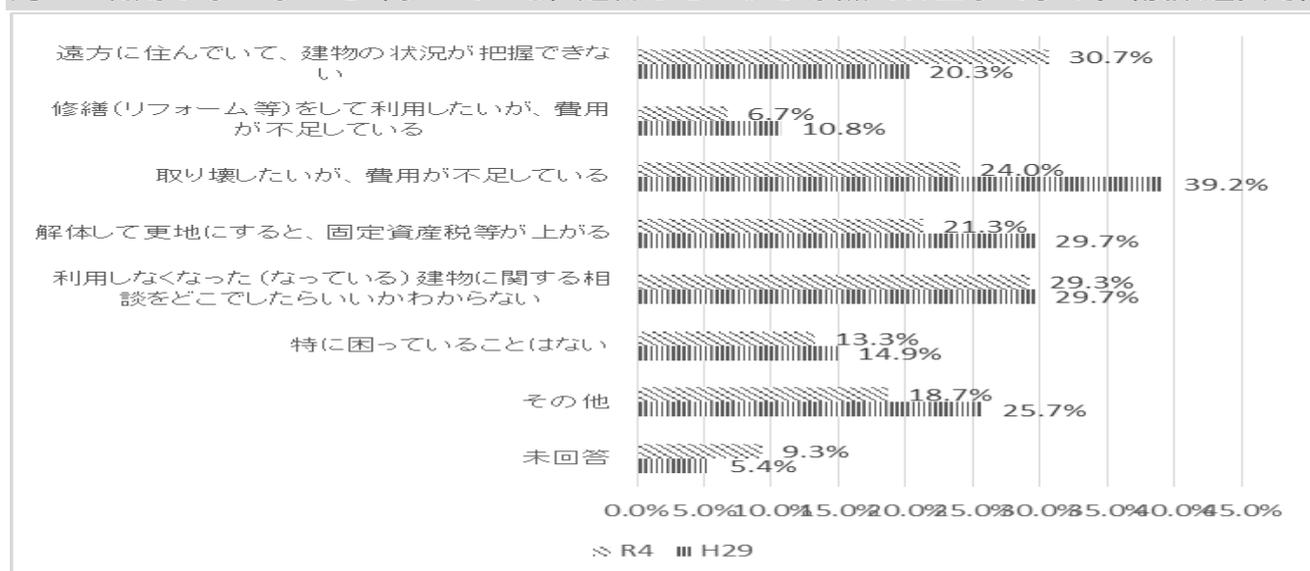


選択肢	平成 29 年度		令和 4 年度	
	回答数	割合	回答数	割合
別の住居へ転居のため	25	33.8%	14	18.7%
転勤等により長期不在のため	1	1.4%	3	4.0%
住んでいた人が死亡したため	21	28.4%	36	48.0%
住んでいた人が老人ホーム等に入所したため	3	4.1%	6	8.0%
相続人が決まらないため	2	2.7%	3	4.0%
相続により取得したが、自分には住むところが別にあるため	18	24.3%	16	21.3%
賃貸人などの入居者が退去したため	7	9.5%	6	8.0%
税制上の理由で取壊しを控えているため	3	4.1%	2	2.7%
その他	16	21.6%	7	9.3%
未回答	3	4.1%	5	6.7%
合計	99		98	

（建物を利用していない n=74（H29） n=75（R4））

建物を利用しなくなった（なっている）きっかけについては、平成29年度は「別の住居へ転居のため」が最も多かったですが、令和4年度は「住んでいた人が死亡したため」が最も多くなりました。令和4年度は「相続により取得したが、自分には住むところが別にあるため」が次いで多いため、建物を利用しなくなった（なっている）きっかけは相続に伴う要因が大きくなっています。

問7：利用しなくなった（なっている）建物はどのような点でお困りですか。（複数選択可）



選択肢	平成 29 年度		令和 4 年度	
	回答数	割合	回答数	割合
遠方に住んでいて、建物の状況が把握できない	15	20.3%	23	30.7%
修繕（リフォーム等）をして利用したいが、費用が不足している	8	10.8%	5	6.7%
取り壊したいが、費用が不足している	29	39.2%	18	24.0%
解体して更地にすると、固定資産税等が上がる	22	29.7%	16	21.3%
利用しなくなった（なっている）建物に関する相談をどこでしたらいいかわからない	22	29.7%	22	29.3%
特に困っていることはない	11	14.9%	10	13.3%
その他	19	25.7%	14	18.7%
未回答	4	5.4%	7	9.3%
合計	130		115	

（建物を利用していない n=74（H29） n=75（R4））

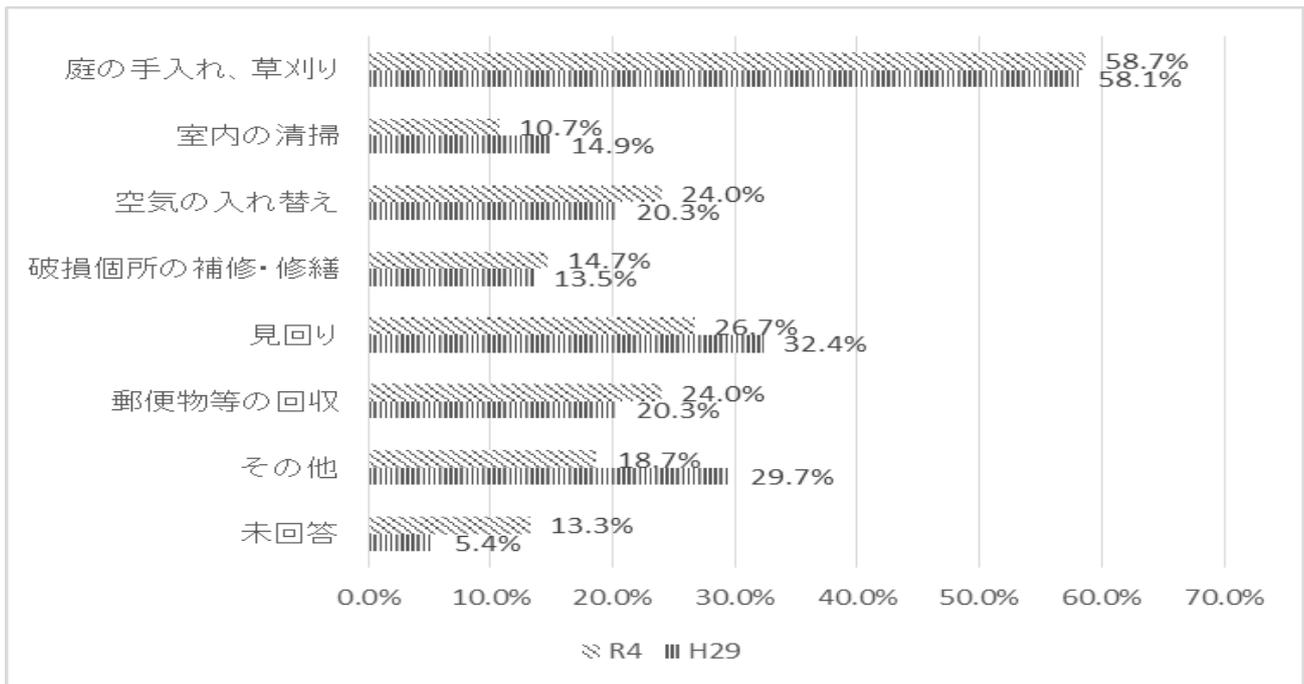
困っている点については、平成29年度は「取り壊したいが、費用が不足している」が最も多かったですが、令和4年度には「遠方に住んでいて、建物の状況が把握できない」が最も多くなっています。「利用しなくなった（なっている）建物に関する相談をどこでしたらいいかわからない」は両年度ともに次いで多いです。

その他の意見

- ・ 取り壊したいが、建物内の遺品等の整理が終わっていない。
- ・ 市街化調整区域の為、手が付けられない。
- ・ 先送りにしてしまっている。

など

問8：建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）



選択肢	平成 29 年度		令和 4 年度	
	回答数	割合	回答数	割合
庭の手入れ、草刈り	43	58.1%	44	58.7%
室内の清掃	11	14.9%	8	10.7%
空気の入れ替え	15	20.3%	18	24.0%
破損個所の補修・修繕	10	13.5%	11	14.7%
見回り	24	32.4%	20	26.7%
郵便物等の回収	15	20.3%	18	24.0%
その他	22	29.7%	14	18.7%
未回答	4	5.4%	10	13.3%
合計	144		143	

（建物を利用していない n=74 (H29) n=75 (R4)）

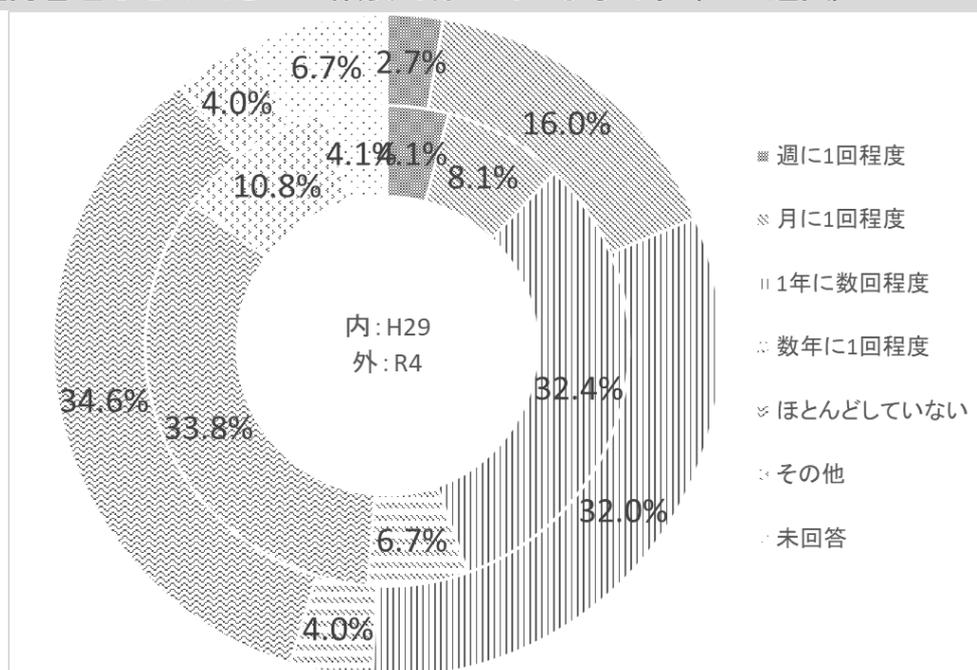
建物の維持管理については、「庭の手入れ、草刈り」が最も多く、次いで「見回り」となっています。

その他の意見

- ・ 近所の方にもご協力を頂いています。
- ・ なにもしていない。
- ・ 業者へ依頼。

など

問9：建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。（一つ選択）



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
週に1回程度	3	4.1%	2	2.7%
月に1回程度	6	8.1%	12	16.0%
1年に数回程度	24	32.4%	24	32.0%
数年に1回程度	5	6.7%	3	4.0%
ほとんどしていない	25	33.8%	26	34.6%
その他	8	10.8%	3	4.0%
未回答	3	4.1%	5	6.7%
合計	74	100%	75	100%

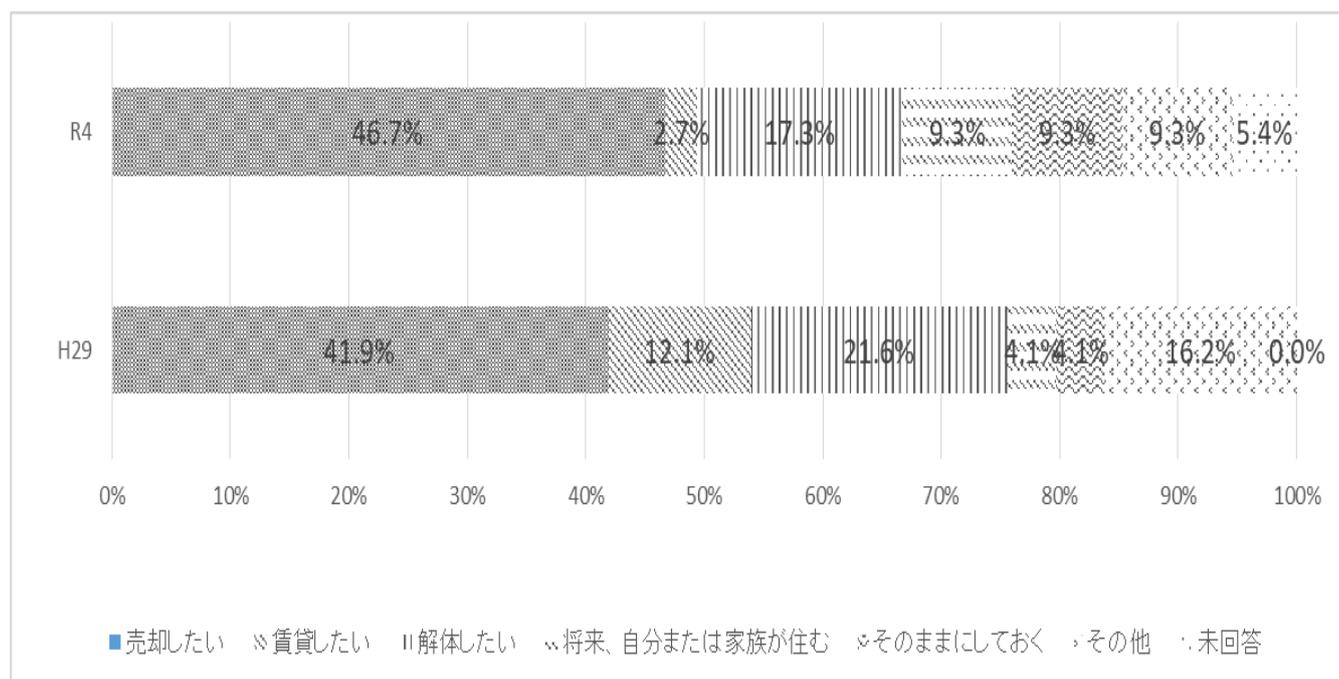
維持管理の頻度については、「ほとんどしていない」が最も多く、次いで「1年に数回程度」となっています。

その他の意見

- ・ 何年も行ってない。
- ・ 週に2～3回程度。

など

問10：当該建物について、今後どのようにお考えですか。（一つ選択）



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
売却したい	31	41.9%	35	46.7%
賃貸したい	9	12.1%	2	2.7%
解体したい	16	21.6%	13	17.3%
将来、自分または家族が住む	3	4.1%	7	9.3%
そのままにしておく	3	4.1%	7	9.3%
その他	12	16.2%	7	9.3%
未回答	0	0.0%	4	5.4%
合計	74	100%	75	100%

建物の今後については、「売却したい」が最も多く、次いで「解体したい」となっています。「賃貸したい」という意向は平成29年度と比較して、9.4%減少しています。

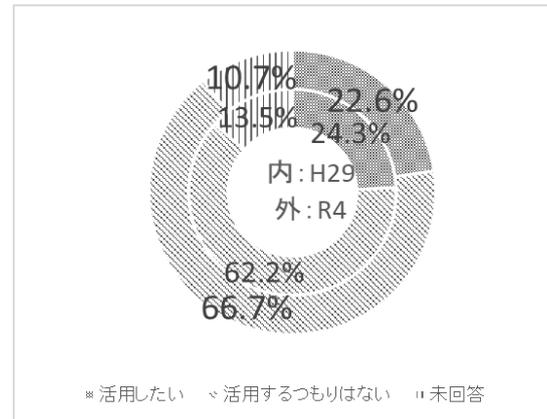
その他の意見

- ・ 市がひきとってくれるなら寄付したい。
- ・ 家の中のものを整理したい。その後売却。

など

問11 建物の活用について、どのようにお考えですか。(一つ選択)

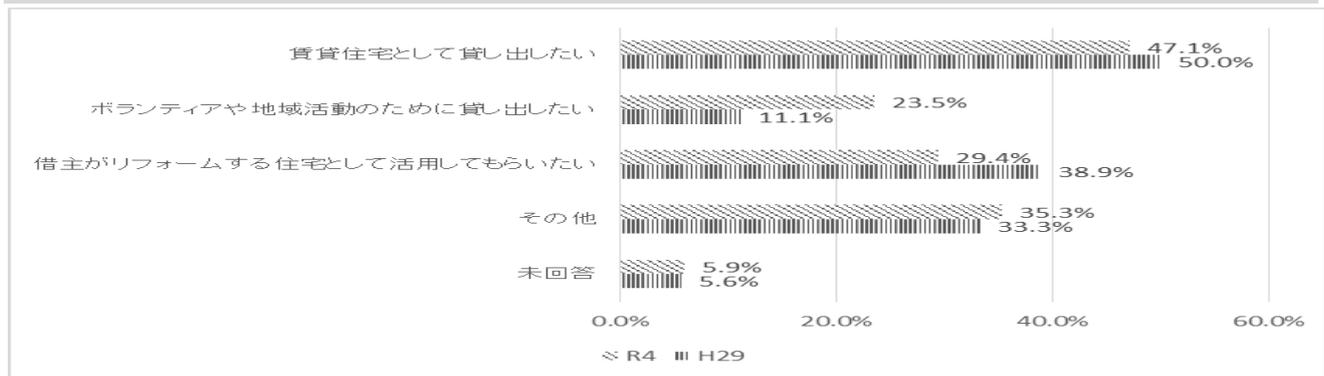
選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
活用したい	18	24.3%	17	22.6%
活用するつもりはない	46	62.2%	50	66.7%
未回答	10	13.5%	8	10.7%
合計	74	100%	75	100%



建物の活用については、「活用するつもりがない」が「活用したい」を大きく上回っています。

【問11で「活用したい」と回答した方のみ】

問11-1：建物について、どのような活用を望みますか。(複数選択可)



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
賃貸住宅として貸し出したい	9	50.0%	8	47.1%
ボランティアや地域活動のために貸し出したい	2	11.1%	4	23.5%
借主がリフォームする住宅として活用してもらいたい	7	38.9%	5	29.4%
その他	6	33.3%	6	35.3%
未回答	1	5.6%	1	5.9%
合計	25		24	

(活用したい n=18 (H29) n=17 (R4))

活用の方法については、「賃貸住宅として貸し出したい」が最も多いです。

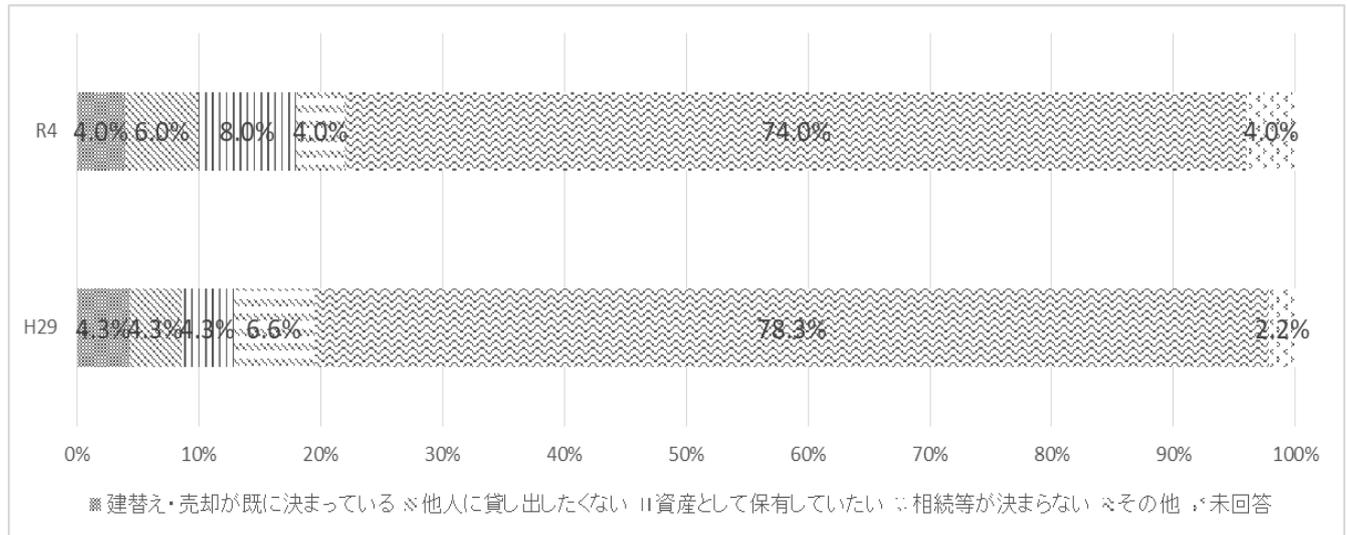
その他の意見

- 家族の中で住む者がいれば活用したい。

など

【問11で「活用するつもりはない」と回答した方のみ】

問11-2：建物を活用しない理由はなんですか。（一つ選択）



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
建替え・売却が既に決まっている	2	4.3%	2	4.0%
他人に貸し出したくない	2	4.3%	3	6.0%
資産として保有したい	2	4.3%	4	8.0%
相続等が決まらない	3	6.6%	2	4.0%
その他	36	78.3%	37	74.0%
未回答	1	2.2%	2	4.0%
合計	46	100%	50	100%

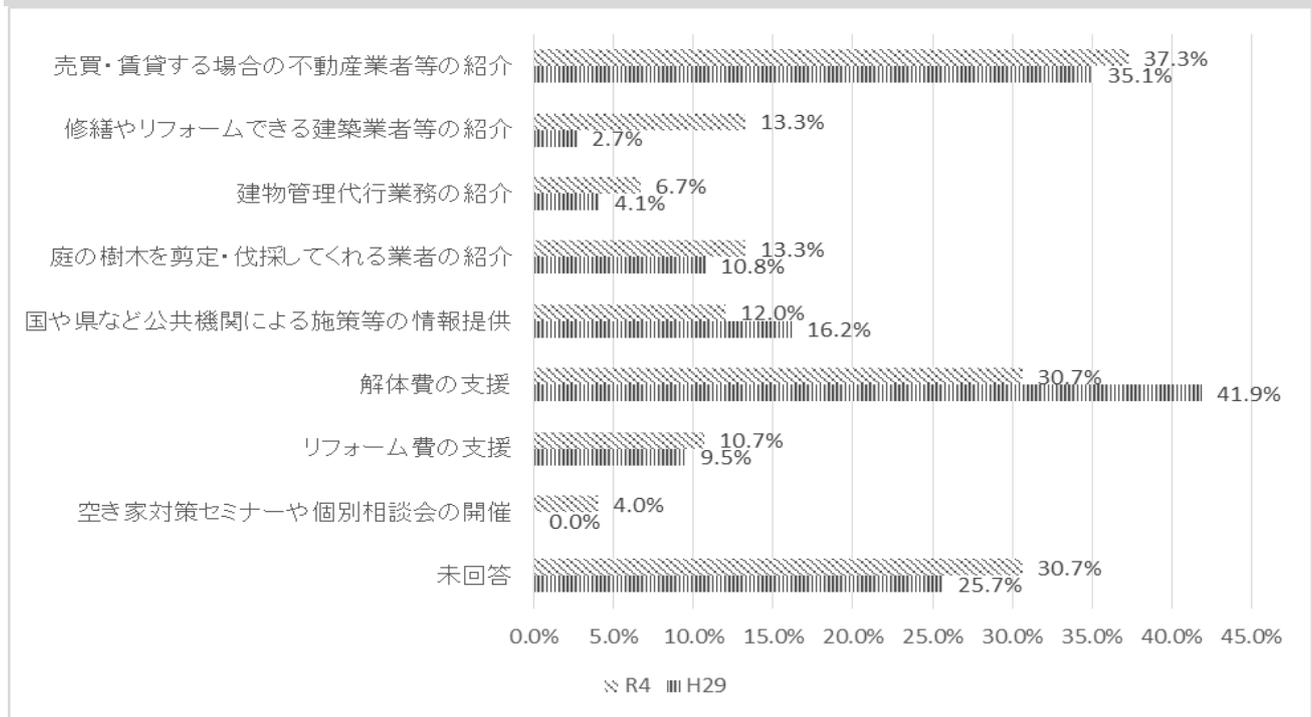
活用しない理由については、平成29年度には「相続等が決まらない」が最も多かったですが、令和4年度には「資産として保有したい」が最も多くなっています。

その他の意見

- ・ 建物はほとんど破損している。
- ・ 活用するには、多大な資金がかかるから。
- ・ 調整区のため活用できない。
- ・ 家族用に必要になる時期が判らない。
- ・ 老朽化が進んでいるため。
- ・ 価格が安くても売却したい。
- ・ 駐車場に使う。

など

問12 建物の活用や空家対策に必要なことはありますか。(複数選択可)



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
売買・賃貸する場合の不動産業者等の紹介	26	35.1%	28	37.3
修繕やリフォームできる建築業者等の紹介	2	2.7%	10	13.3
建物管理代行業務の紹介	3	4.1%	5	6.7
庭の樹木を剪定・伐採してくれる業者の紹介	8	10.8%	10	13.3
国や県など公共機関による施策等の情報提供	12	16.2%	9	12.0
解体費の支援	31	41.9%	23	30.7
リフォーム費の支援	7	9.5%	8	10.7
空き家対策セミナーや個別相談会の開催	0	0.0%	3	4.0
未回答	19	25.7%	23	30.7
合計	108		119	

(建物を利用していない n=74 (H29) n=75 (R4))

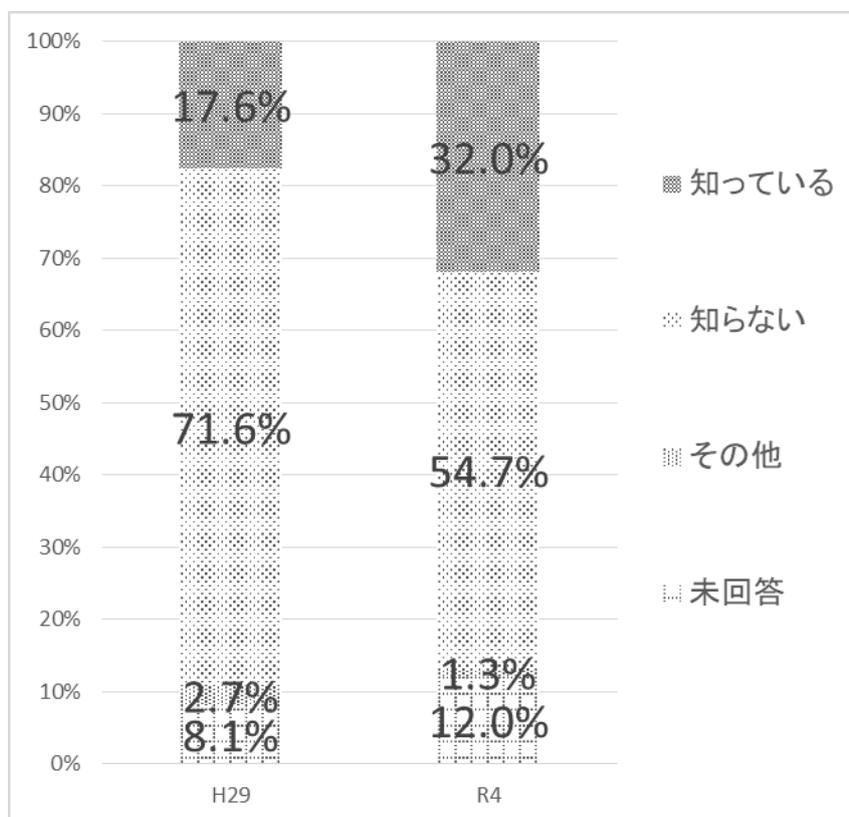
その他必要だと思うこと

- 定期的な見回りと問題があれば連絡してほしい(無償)。
- 解体業者の紹介。
- 空き家を福祉的利用ができるしくみがほしい。
- 調整区域だと売買や建物を建てる事も出来ない。見直ししてほしい。

など

問13：袖ヶ浦市が行う、空家バンクをご存じですか。（一つ選択）

選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
知っている	13	17.6%	24	32.0%
知らない	53	71.6%	41	54.7%
その他	2	2.7%	1	1.3%
未回答	6	8.1%	9	12.0%
合計	74	100%	75	100%

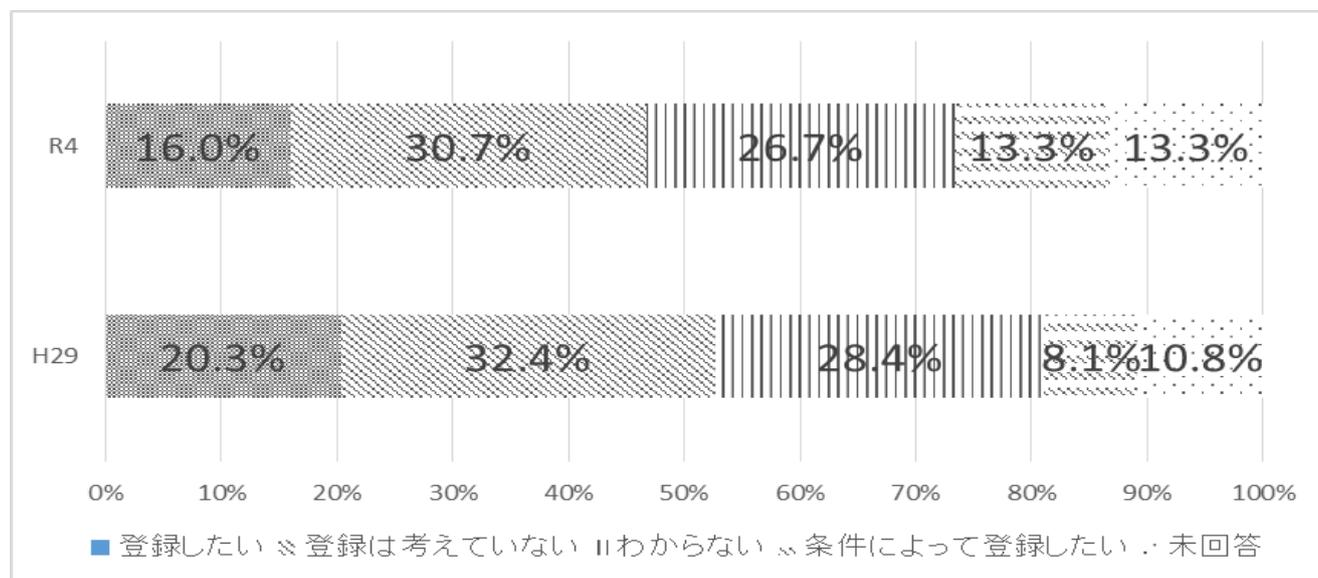


空家バンクの周知度については、平成29年度と比較し、「知っている」が14.4%上昇しましたが、「知らない」が依然50.0%以上となっています。

その他の意見

- ・ いただいた書類で知った。

問14：今後、袖ヶ浦市の空家バンク制度の登録についてどのようにお考えですか。（一つ選択）



選択肢	平成29年度		令和4年度	
	回答数	割合	回答数	割合
登録したい	15	20.3%	12	16.0%
登録は考えていない	24	32.4%	23	30.7%
わからない	21	28.4%	20	26.7%
条件によっては登録したい	6	8.1%	10	13.3%
未回答	8	10.8%	10	13.3%
合計	74	100%	75	100%

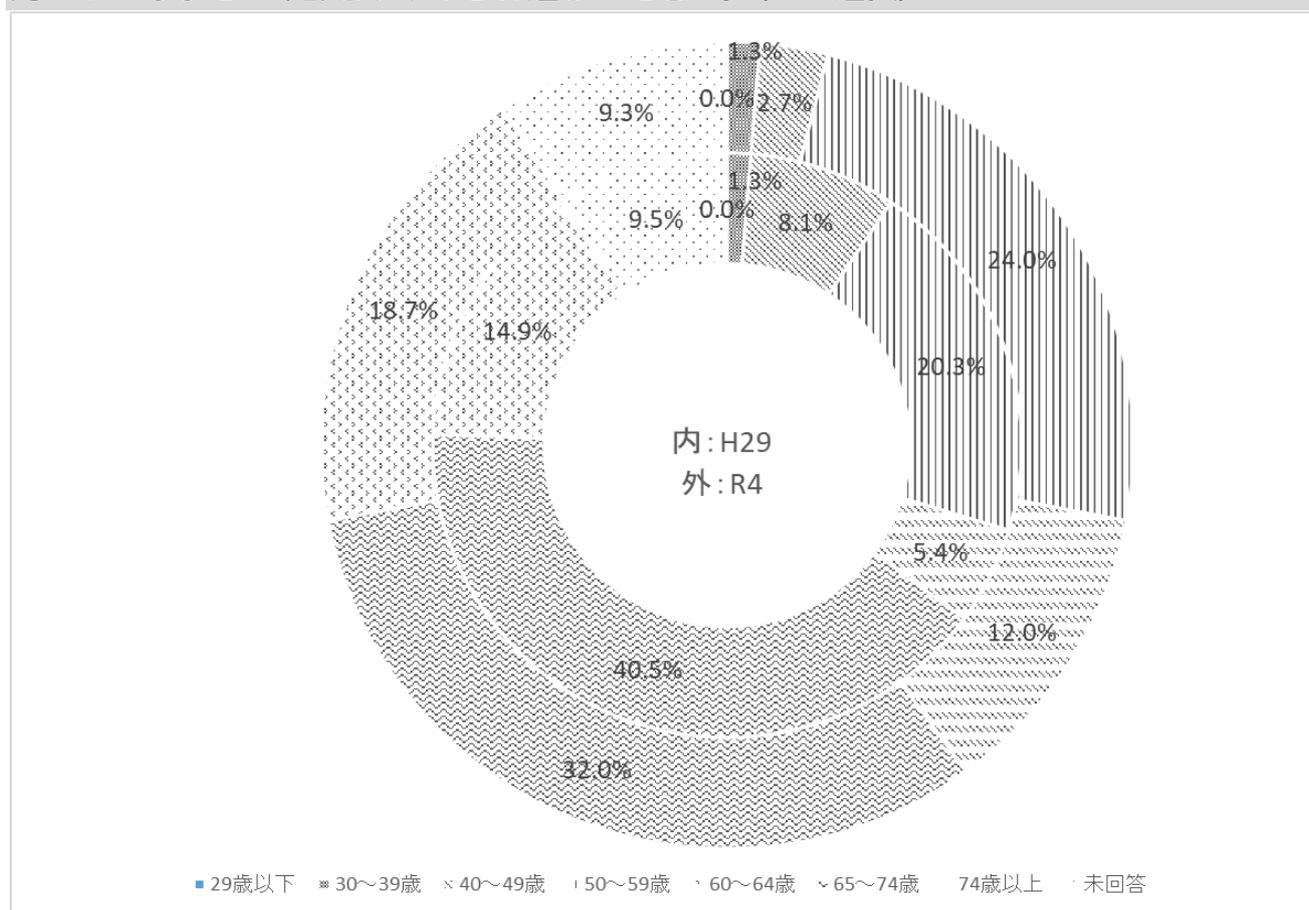
空家バンクの登録意向については、「登録は考えていない」が最も多いままです。「登録したい」と「条件によっては登録したい」を合計すると、平成29年度は 28.4%、令和4年度は 29.3%とあまり変化がありません。

→ 条件

- 家の活用が見出せなくなった時。
- 登録したいが、使用できる状況にないので難しいと思う。
- 市街化調整区域内の建物であり、現状では登録できない。
- 自分の売却活動に影響がないこと。
- 建物は住める状態ではないので、更地としてなら運用 OK です。

など

問15：あなたの年齢を以下からお選びください。（一つ選択）



選択肢	平成29年度		令和4年度		選択肢	平成29年度		令和4年度	
	人数	割合	人数	割合		人数	割合	人数	割合
29歳以下	0	0.0%	0	0.0%	60~64歳	4	5.4%	9	12.0%
30~39歳	1	1.3%	1	1.3%	65~74歳	30	40.5%	24	32.0%
40~49歳	6	8.1%	2	2.7%	75歳以上	11	14.9%	14	18.7%
50~59歳	15	20.3%	18	24.0%	未回答	7	9.5%	7	9.3%

所有者の年齢については、「65歳～74歳」が最も多く、次いで「50歳～59歳」、「75歳以上」となっています。

また、65歳以上の高齢者は全体の半数を超えています。

3. 資料【空家所有者意向調査アンケート】

空家所有者意向調査アンケート

日頃より、市政にご理解とご協力をいただきまして誠にありがとうございます。

近年、少子高齢化やライフスタイルの多様化により、全国的に空家が増加し、大きな社会問題となっています。こうしたことから、国では平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、同法に基づき平成29年3月に「袖ヶ浦市空家等対策計画」（以下、「計画」という。）を策定しました。

この度、計画策定から6年が経過し、空家等対策の評価や新たな取組を検討するため、袖ヶ浦市全域の空家等の状況把握を目的とした「令和4年度空家等実態調査」を実施しました。

利用されていない建物の状況や活用などについて、民間事業者や地域住民などと相互に連携し、総合的な空家等対策をより一層推進していくためには、所有者の考え方を把握していくことが必要になります。今回のアンケートは、今後の空家等対策の施策検討の基礎資料として活用することを目的として実施させていただくものです。

つきましては、大変お忙しいとは存じますが、本調査の趣旨をご理解のうえ、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

令和5年2月 袖ヶ浦市長 粕谷 智浩

アンケート記入時の注意事項

アンケートをご記入いただきましたら、同封の返信用封筒に入れて

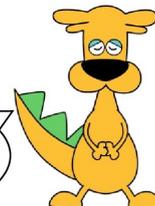
○月○日(○) までに切手を貼らずにご投函ください。

- アンケート調査は、市内の利用されていないと思われる建物（令和4年度に行った空家等実態調査や市に情報提供のあった空家）の所有者等をお願いしています。調査対象建物が空家ではないにも関わらず抽出されている場合がありますが、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- 回答は、質問ごとにあてはまる番号を○で囲んでください。
- 「一つ選択」、「複数選択可」などの指示に従い回答をお願いします。
- 回答が「その他」にあてはまる場合は、（ ）の中に具体的な内容をご記入ください。
- 記入いただいた内容は統計的に処理し、本調査以外には使用しません。

《問合せ先》

袖ヶ浦市 都市建設部 都市整備課 住宅班
〒299-0292 袖ヶ浦市坂戸市場1-1
Tel：0438-62-3645（直通）

ご協力をおねがいします。



袖ヶ浦市マスコットキャラクター「ガウラ」

アンケート

No.

(このアンケートのみ返信してください)

下記の土地にある建物について、お聞きします。

調査対象建物所在地番

袖ヶ浦市

問1 上記所在地にある建物の所有者ですか（一つ選択）

- | | | |
|-------------------------|---|-------------------|
| 1. 所有者である | ⇒ | 問2へ |
| 2. 所有者ではない | ⇒ | 以上でアンケートは終了になります。 |
| 3. 所有者ではないが、所有者に心当たりがある | | |

→ 差支えなければ下記に所有者の連絡先をご記入ください。

住所	〒		
所有者		連絡先	() -

※問1で「2. 所有者ではない」、「3. 所有者ではないが、所有者に心当たりがある」と回答した方は、以上で設問を終わります。

問2 現在建物を利用していますか。（一つ選択）

- | | | |
|-------------------------|---|--------------|
| 1. 利用している | ⇒ | 問2-1 及び問2-2へ |
| 2. 利用していない（年1～2回の利用も含む） | ⇒ | 問3へ |

問2-1 現在、その建物をどのように利用されていますか。（一つ選択）

- | |
|------------------------|
| 1. 住んでいる |
| 2. 物置または倉庫として利用している |
| 3. 人に貸している |
| 4. 週末や休暇時など一時的な利用をしている |
| 5. その他() |

問2-2 利用期間はどれくらい見込まれますか。（一つ選択）

- | | |
|---------------|--------------|
| 1. 1年未満 | 2. 1年以上～5年未満 |
| 3. 5年以上～10年未満 | 4. 10年以上 |
| 5. わからない | |

※問2-1 及び問2-2を回答していただいた方は、以上で設問を終わります。

～ 1 ～

アンケート No.

(このアンケートのみ返信してください)

問3 建物を利用しなくなった(なっている)期間はどれくらいですか。(一つ選択)	
1. 1年未満	2. 1年以上～3年未満
3. 3年以上～5年未満	4. 5年以上～10年未満
5. 10年以上	6. わからない

問4 建物の建築時期はいつ頃ですか。(一つ選択)	
1. 昭和25年以前	2. 昭和26年～昭和35年
3. 昭和36年～昭和45年	4. 昭和46年～昭和55年
5. 昭和56年～平成2年	6. 平成3年～平成12年
7. 平成13年～平成22年	8. 平成23年～令和2年
9. 令和3年以降	10. わからない

問5 建物の構造についてお答えください。(一つ選択)	
1. 木造	2. 鉄骨造
3. 鉄筋・鉄骨コンクリート造	4. わからない
5. その他()	

問6 建物を利用しなくなった(なっている)きっかけはなんですか。(複数選択可)	
1. 別の住居へ転居のため	
2. 転勤等により長期不在のため	
3. 住んでいた人が死亡したため	
4. 住んでいた人が老人ホーム等に入所したため	
5. 相続人が決まらないため	
6. 相続により取得したが、自分には住むところが別にあるため	
7. 賃貸人などの入居者が退去したため	
8. 税制上の理由で取壊しを控えているため	
9. その他()	

アンケート No.

(このアンケートのみ返信してください)

問7 利用しなくなった(なっている)建物はどのような点でお困りですか。(複数選択可)

- | |
|---|
| 1. 遠方に住んでいて、建物の状況が把握できない |
| 2. 修繕(リフォーム等)をして利用したいが、費用が不足している |
| 3. 取り壊したいが、費用が不足している |
| 4. 解体して更地にすると、固定資産税等が上がる |
| 5. 利用しなくなった(なっている)建物に関する相談をどこでしたらいいかわからない |
| 6. 特に困っていることはない |
| 7. その他() |

問8 建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 庭の手入れ、草刈り | 2. 室内の清掃 |
| 3. 空気の入替え | 4. 破損個所の補修・修繕 |
| 5. 見回り | 6. 郵便物等の回収 |
| 7. その他() | |

問9 建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(一つ選択)

- | | |
|--------------|------------|
| 1. 週に1回程度 | 2. 月に1回程度 |
| 3. 1年に数回程度 | 4. 数年に1回程度 |
| 5. ほとんどしていない | |
| 6. その他() | |

問10 当該建物について、今後どのようにお考えですか。(一つ選択)

- | | |
|--------------|------------------|
| 1. 売却したい | 2. 賃貸したい |
| 3. 解体したい | 4. 将来、自分または家族が住む |
| 5. そのままにしておく | |
| 6. その他() | |

問11 建物の活用について、どのようにお考えですか。(一つ選択)	
1. 活用したい	→ 問11-1へ
2. 活用するつもりはない	→ 問11-2へ

問11-1 問11で「1. 活用したい」に○をつけられた方にお伺いします。 建物について、どのような活用を望みますか。(複数選択可)	
1. 賃貸住宅として貸し出したい	
2. ボランティアや地域活動のために貸し出したい	
3. 借主がリフォームする住宅として活用してもらいたい	
4. その他()	

問11-2 問11で「2. 活用するつもりはない」に○をつけられた方にお伺いします。 建物を活用しない理由はなんですか。(一つ選択)	
1. 建替え・売却が既に決まっている	
2. 他人に貸し出したくない	
3. 資産として保有していきたい	
4. 相続等が決まらない	
5. その他()	

問12 建物の活用や空家対策に必要なことはありますか。(複数選択可)	
1. 売買・賃貸する場合の不動産業者等の紹介	
2. 修繕やリフォームできる建築業者等の紹介	
3. 建物管理代行業務の紹介	
4. 庭の樹木を剪定・伐採してくれる業者の紹介	
5. 国や県など公共機関による施策等の情報提供	
6. 解体費の支援	
7. リフォーム費の支援	
8. 空き家対策セミナーや個別相談会の開催	
その他必要だと思うことについてお書きください(自由回答)	

空家バンクについて

問13 袖ヶ浦市が行う、空家バンク※1をご存じですか。(一つ選択)

- | | |
|-----------|---------|
| 1. 知っている | 2. 知らない |
| 3. その他() | |

問14 今後、袖ヶ浦市の空家バンク制度の登録についてどのようにお考えですか。(一つ選択)

- | | |
|--------------------------|--------------|
| 1. 登録したい | 2. 登録は考えていない |
| 3. わからない | |
| 4. 条件によって登録したい
(条件:) | |

※1「空家バンク」

空家バンクとは、自治体が空家の登録を募り、市のホームページ上などで物件情報を公開するなどして、購入者や賃借人を探す仕組みです。詳細は同封のリーフレットをご覧ください。

→ 空家バンクに登録を希望される場合は、後日ご連絡させていただきます。

問15 あなたの年齢を以下からお選びください。(一つ選択)

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30～39歳 |
| 3. 40～49歳 | 4. 50～59歳 |
| 5. 60～64歳 | 6. 65～74歳 |
| 7. 75歳以上 | |

★日中、連絡を取れるお電話番号等を記載してください。

自宅	
携帯電話	
その他	

～質問は以上です。ご協力ありがとうございました。～



記入漏れがないか、再度ご確認の上、同封の返信用封筒に入れて、◎月◎日

(◎)までに切手を貼らずにご投函ください。(返送の際の差出人の記載は不要です。)

空家等対策の課題について

(1) 所有者等に関する課題

- ・ 建築物等の所有者の高齢化が進んでいる。
- ・ 中長期的な空家等の利用意向がない。
- ・ 空家等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。
- ・ 建物や相続に関する相談先が不明など、今後どうしていいのかわからずにいる。

(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、空家等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、空家等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、今後空家等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家等の利用意向がない所有者が多く、長年空家等が放置され、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

まずは空家等所有者に対し、空家等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・活用の促進

中古住宅流通シェアが低い水準であり、空家等所有者に売買、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れます。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

空家等所有者の高齢化により管理が困難になる場合や、空家等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、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、是正する対策が必要になります。

空家等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、空家等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。

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。

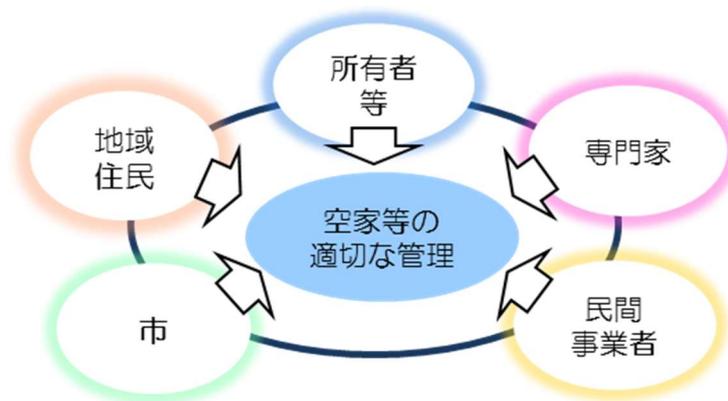
(2) 所有者責任を前提とした対策

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



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發文書の送付

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發文書の同封や、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、空家等に関する支援制度や関連する事項等を整理し、広報やホームページなどを活用し、啓発を図ります。

また、空家エンディングノートや空家ガイドブックなどの作成、国の補助事業を活用した空家等対策セミナーや個別相談会の開催を検討します。

(2) 自治会等との連携

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等と連携を図ります。

また、包括協定を締結した民間企業等との連携を図り、空家等の情報収集を図ります。

(3) 空家等に対する定期パトロールの実施と所有者等への啓発等

本市が把握している空家等について、特定空家等になることを未然に防止するため、定期的にパトロールを実施し、状況改善のための助言・指導を行います。

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。

相談内容	関係団体
相続や成年後見人などの法律に関すること	千葉県弁護士会
空家の権利関係・相続に関すること	千葉県司法書士会木更津支部
空家・土地の売買・賃貸借に関すること	千葉県宅地建物取引業協会 南総支部
土地・建物の登記、境界に関すること	千葉県土地家屋調査士会 木更津支部
建物の耐震診断やリフォーム、解体に関する こと	千葉県建築士事務所協会
雑草・樹木の繁茂や片づけに関すること	袖ヶ浦市シルバー人材センター

(2) 需要と供給のマッチング

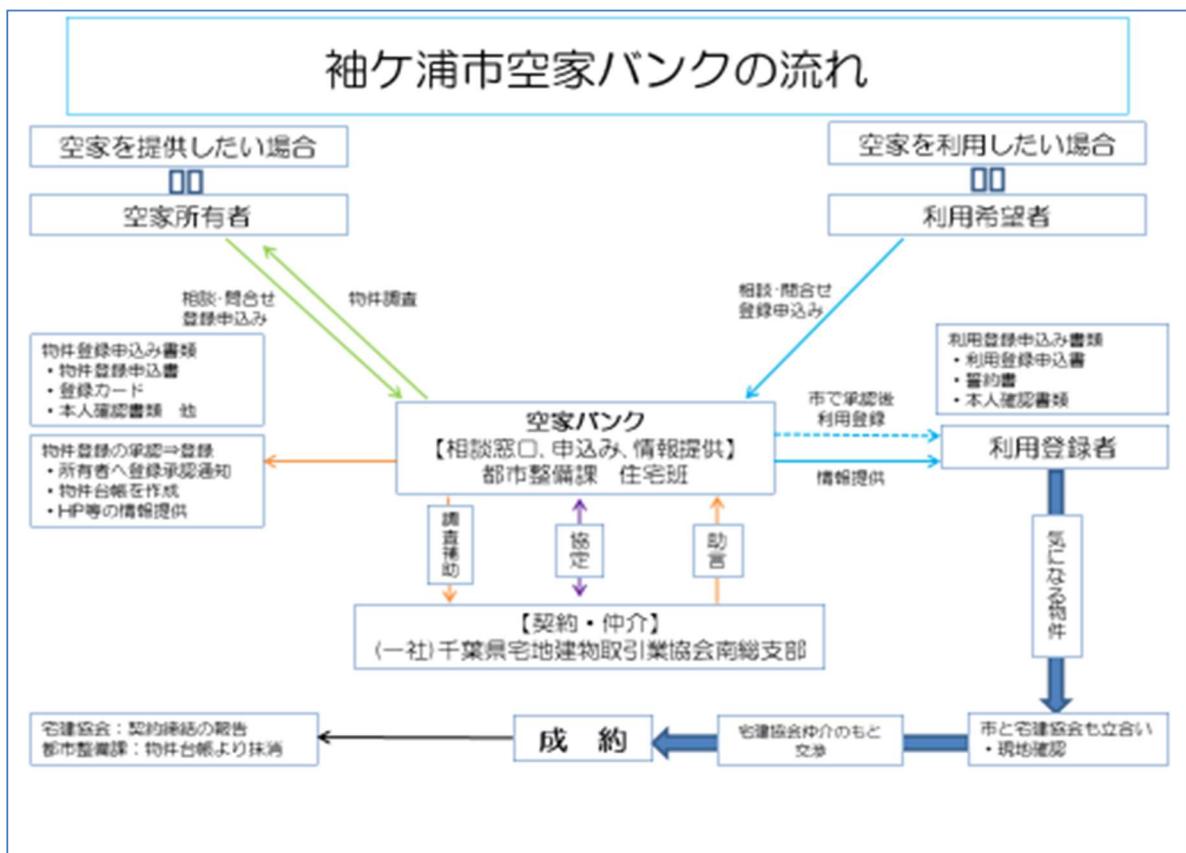
①空家バンク制度の活用

袖ヶ浦市空家バンク（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、農業委員会事務局等と連携して、「農地付き空家」*の情報共有を図り、空家バンク制度の登録・活用を促進します。

*「農地付き空家」 農地法第2条第1項の「農地」が付随している空家



【空家バンクの物件登録件数】

年度	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2	R 3	R 4
登録件数	4	4	0	1	5	0

【空家バンクの物件成約件数】

年度	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2	R 3	R 4
成約件数	0	3	0	0	2	1

②高齢者が所有する空家等の活用

年齢や家族構成の変化により、住み替えを考えている中高年世帯等の住宅を、良好な住環境での暮らしを望む子育て世代等に賃貸することで、空家等とせずに活用できるよう、（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営している「マイホーム借り上げ制度」を普及促進します。

（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

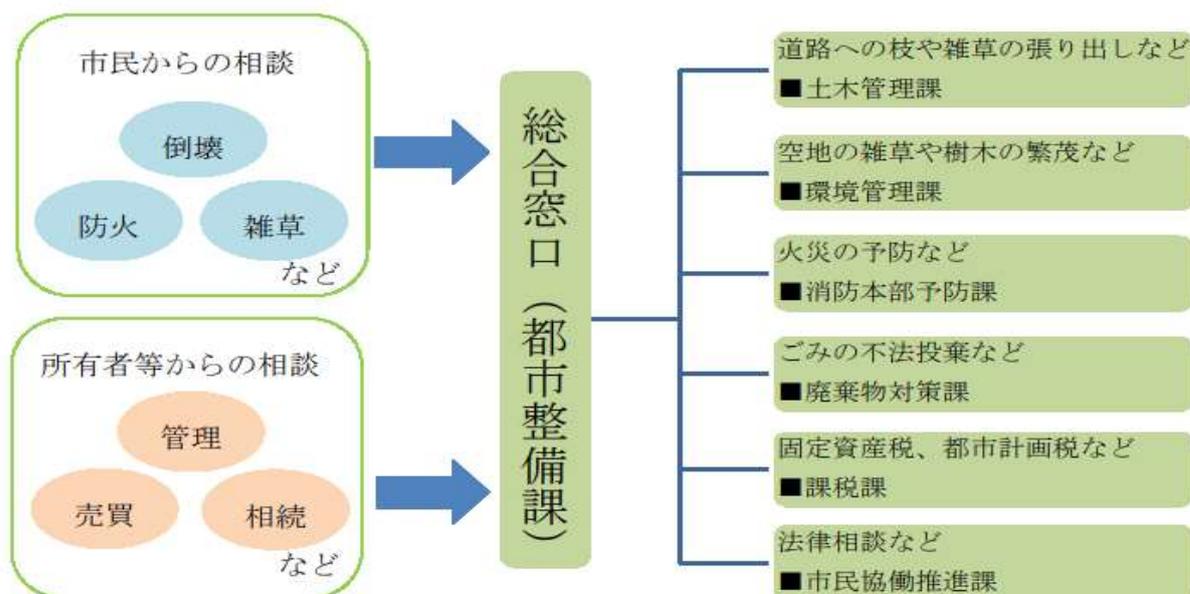
適切に管理されていない空家等は防災、衛生、景観等の様々な観点から周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

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、状況改善のための助言・指導を行い、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庁内における相談体制

袖ヶ浦市では、空家等に関する問い合わせ窓口を一元化し、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 建物の飛散、倒壊のおそれに関する事	都市整備課
道路への枝や雑草の張り出しなどに関する事	土木管理課
空地の雑草や樹木の繁茂などに関する事	環境管理課
火災の予防などに関する事	消防本部予防課
ごみの不法投棄などに関する事	廃棄物対策課
固定資産税、都市計画税などに関する事	課税課
法律相談などに関する事	市民協働推進課

②関係法令等との連携

空家等の問題は、安全・安心という面だけで捉えても、建物の構造上の安全性だけではなく、防犯や交通安全上の危険物としての観点、災害における障害物としての観点など、様々な現象があるため、空家法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる必要があります。

そのため、空家等の状況や他への影響、危険度等を判断し、関係法令の適用を総合的に検討し、必要な対策を講じます。

■関係法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上、支障がある場合の除却等の命令、代執行等
建築基準法(第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等
消防法(第3条)	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障になると認める物件に対する除却等の命令、代執行等
道路法(第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は土石、竹木等の物件を堆積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除去、道路原状回復等の命令、代執行等
災害対策基本法(第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除却等
災害救助法(第4条)	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しく支障を及ぼしているものの除却

③空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、公益社団法人袖ヶ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、袖ヶ浦市個人情報の保護に関する法律施行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、自主的な除去を後押しするための新たな支援制度の創設に向けた検討を行います。

(4) 不在者・相続財産清算人選任の申立て

特定空家等の所有者等が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、特定空家等に対処するための必要措置がとれない場合には、法的手続きによる対応を図ります。

■不在者・相続財産清算人の制度目的

	不在者財産管理人制度	相続財産清算人制度
法令	民法第25条～第29条	民法第951条～第959条
制度目的	不在者（行方不明等）の <u>財産を管理・保全する。</u>	死亡者の財産を引き継ぐ者がいない場合に、その <u>財産を管理・清算する。</u>

(5) 所有者不明土地建物管理制度・管理不全土地建物管理制度の申立て

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない場合や、所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地建物について、法的手続きによる対応を図ります。

■所有者不明・管理不全土地建物管理の制度目的

	所有者不明土地建物管理制度	管理不全土地建物管理制度
法令	民法第264条の2～第264条の8	民法第264条の9～第264条の14
制度目的	所有者が特定できない場合においても、土地建物の <u>効率的かつ適切な管理をする。</u>	管理人を通じて適切な管理を行い、 <u>管理不全状態を解消する。</u>

4 特定空家等に対する措置

(1) 基本の方針

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、助言を行うことで、所有者による自主的な対応を求めていきます。

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。

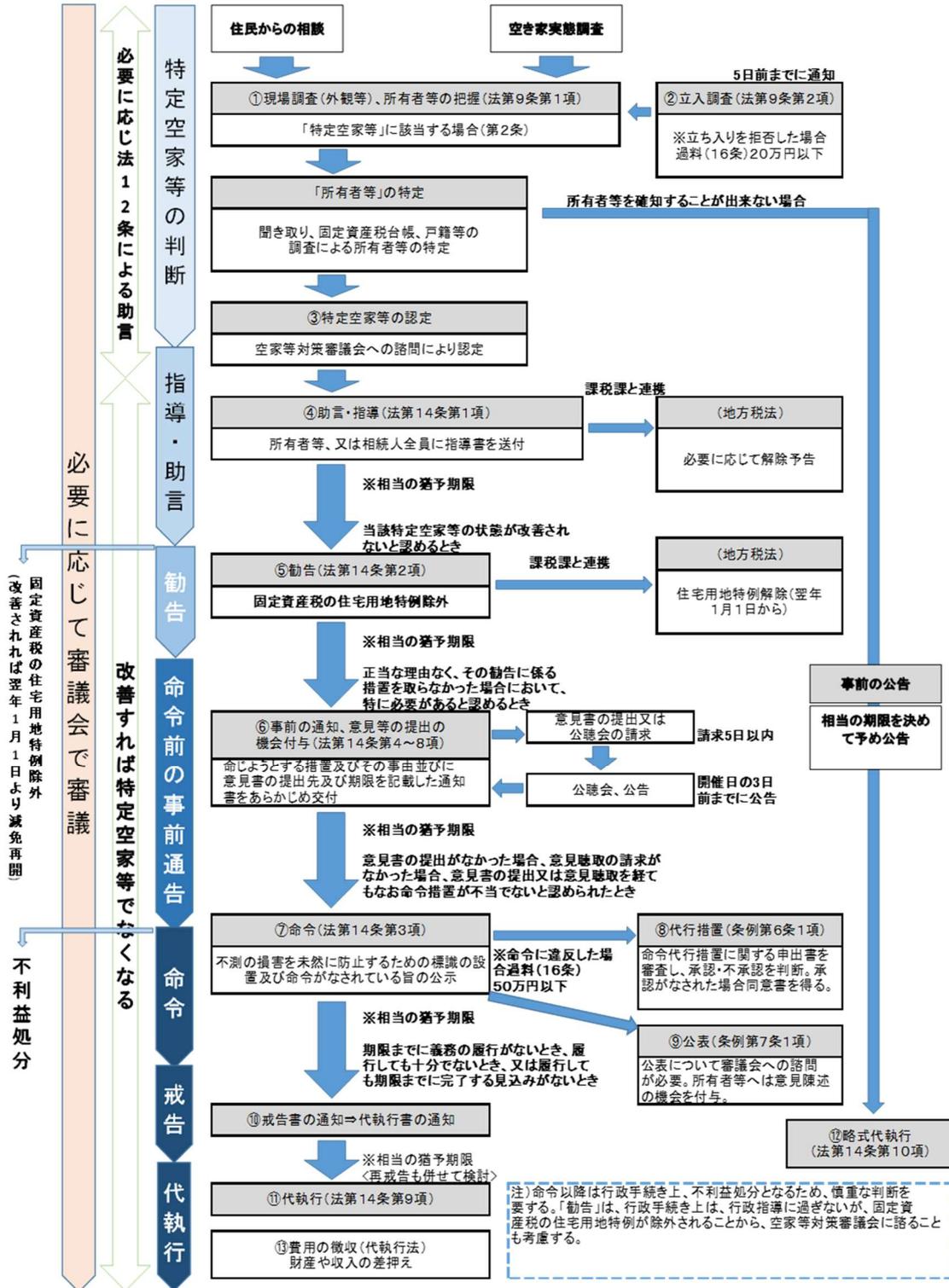
◆「特定空家等」

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、必要に応じて袖ヶ浦市空家等対策審議会に諮ります。

■ 特定空家等に対する事務フロー



<資料：袖ヶ浦市事務処理マニュアル及び千葉県特定空家等に対する措置マニュアル>

①立入調査

特定空家等の所有者等への指導・助言や勧告、命令の施行のために、必要と認められる範囲において、職員等が立ち入り調査を実施し、敷地及び建物の状況を把握することができます。

【空家法第9条第2項（立入調査）】

②特定空家等の所有者等への助言・指導

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ように助言又は指導することができます。

【空家法第14条第1項(助言・指導)】

③特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、指導の内容を講ずるよう勧告することができます。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、固定資産税担当と所有者等に、その旨を通知します。

【空家法第14条第2項(勧告)】

■固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地区分	住宅用地区分の範囲 (1棟あたり)	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	1/6に軽減	1/3に軽減
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	1/3に軽減	2/3に軽減

④勧告を受けた特定空家等の所有者等に対する意見の聴取

事前に意見書の提出及び特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与え、公開による意見の聴取を行います。

【空家法第14条第4項～第8項(意見聴取等)】

⑤特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるように命ずることができます。

【空家法第14条第3項(命令)】

⑥特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る行政代執行

命令に係る措置が履行されない場合や履行しても十分でない場合等に、行政代執行法(昭和23年法律第43号)に基づき、市は所有者等が改善すべき措置を行い、又は第三者にこれをさせることができます。

【空家法第14条第9項(行政代執行)】

⑦特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

勧告に係る措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命じられるべき者を特定できない場合は、市はその者の負担において、改善すべき措置を行い、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ます。

【空家法第14条第10項(略式代執行)】

(3) 特定空家等の認定及び特定空家等判断基準

危険性が高いなど問題のある空家等については、「特定空家等判断基準」に基づき、袖ヶ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。

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。

【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	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。 【調査項目の例】 ・基礎に不同沈下がある。 ・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などを基に総合的に判断する。 【調査項目の例】 ・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。 ・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。 【調査項目の例】 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・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などを基に総合的に判断する。 【調査項目の例】 ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<p>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。</p> <p>【調査項目の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、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に浮きが生じている。
	<p>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。</p> <p>【調査項目の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
	<p>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。</p> <p>【調査項目の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
	<p>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。</p> <p>【調査項目の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
	<p>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。</p> <p>【調査項目の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況ある。 ・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、不法投棄が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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
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	<ul style="list-style-type: none"> ・袖ヶ浦市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠の制限に著しく適合しない場合が放置されている。 ・袖ヶ浦市景観計画に定める基準に適合しない状態が放置されている。
周囲の景観と著しく不調和な状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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、地域住民の生活環境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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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ります。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（都市整備課）

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ヶ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（介護保険課）

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。

空家等対策計画 改定スケジュール（案）

[資料5]

区分	令和5年度											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
計画（案） の作成											策定
空家等対策 検討委員会		6/26 第1回 ・計画の概要 ・今後のスケジュール ・取組の結果 ・アンケート結果 ・空家実態調査結果 ・現状の課題					第2回 ・素案審議					
政策会議							10/18or11/1					
空家等対策 審議会					8/1 R5第1回			第2回			第3回 ・パブコメについて意見	
議会報告									12/20 全員協議会			
パブリック コメント手 続									パブコメ期間 12/21～1/20			