

令和6年度第2回袖ヶ浦市空家等対策審議会

1 開催日時 令和7年2月19日 午後2時15分開会

2 開催場所 市役所南庁舎2階そでふれば

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	村岡 陽子
委 員	山中 恵		

4 出席職員

都市建設部長	吉澤 寿二	都市建設部次長	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

5 傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	3人
傍聴人数	1人

6 議 題

(1) 袖ヶ浦市空家等対策計画の改定について

7 議 事

〈午後2時15分開会〉

事務局（鈴木班長） 【開会】
【会長から挨拶する旨の言葉】

森永会長 【挨拶】

事務局（鈴木班長） 【資料確認】
【5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】

事務局（鈴木班長） 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、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。よろしくお願いいたします。

森永会長

それでは次第に従いまして進めます。本日の議題は1件。袖ヶ浦市空家等対策計画の改定についての報告です。事務局から説明をお願いします。

事務局（作本）

【議案第1号「袖ヶ浦市空家等対策計画の改定について」説明】

森永会長

この議題1について資料説明がありましたが、何かご意見ご質問があればお願いします。

村岡委員

パブコメの5番目なのですが、空家等の除却に関するものが一切なくなってしまうのでしょうか？情報提供くらいはしていただいた方がいいのではないのでしょうか。

事務局（次長）

除却は事務フローでやっていくということで、判定の中で管理不全空家等として認定して除却していきます。

村岡委員

事務フローは管理不全空家等にしたものについての話なので、そこまでいかない、自主的にされる方への情報提供です。解体とかを考えた方向けに、案内をこちらができるようにということです。ここはそもそも一般的な情報提供にとどまっていたはずなので、項目削除で「あれ？」と思い、どこかに何か除却等についても入るといいのかなと思いました。

事務局（作本）

一般的な情報提供ということで、資料3の17ページの中の流通活用の促進で、(1)相談体制の構築、①関係団体と連携には書いてありますが、空家バンクだけではなく、所有者の方々は「どこに相談したらいいんだろう」「どうやって解体したらいいんだろう」と、常日頃相談される方が多い状況です。近隣各市においても、こういった相談等の連携相談体制を整えている状況なので、関係団体との連携を今後図っていくというような形で、

我々も対応していければと思っております。除却や賃貸、その他でも、皆さん情報を求めていらっしゃるので、今後も連携して相談体制を整えていくということでやっていければと考えております。

村岡委員

空家の完全な解決は除却するか、もしくは流通に乗せるか。鈴木委員がよくおっしゃいますが、流通に乗ってしまえば除却して新規に家を建ててしまうということですから、それが出来なくて困ったお家になってしまうとどんどん悪化して行くので、その手前で除却なり流通なりの術に乗せる対策をご案内できたら空家の解消に繋がるのかなと思いますので、情報提供をお願いしたいと思います。

あと空家バンクももう少し物件が載るといいのかなと。前と変わらず1件なんですが、他市を見ると成約済みも載っているのので、少し賑わいいただけるかなと思います。

事務局（次長）

パブコメの意見の中で、空家バンクの媒介契約のところですが、専属専任媒介契約や一般媒介契約など3種類ありますが、他市事例で、専属専任契約の物件であれば、どこも契約したというのが分かるので空家バンクと重複しても進めやすいのかと考えています。媒介契約については今登録不可能として規定しておりますが、今後精査した中で要綱を削除するかどうかを検討していきながら、皆さんに諮っていきたいと考えています。

事務局（作本）

ある市では、媒介契約が何百万以下のものについては媒介契約されていても空家バンクに登録できますとなっています。また、市によっては成約済み物件が掲載されていて、ページが賑わっているのは確かです。当市では今現在募集のあるものしか載せてないのですが、利用する方からすると成約済み物件を載せておくのは紛らわしいのかなという懸念はあります。

村岡委員

そういう方針であればいいのですが、「こういう物件がバンクに載るのか」「こんな住宅もあり得るんだ」「待つ

ていればいい物件が載るかもしれない」という期待感が出てくるので、ちょっと1件だけというのは寂しいですね。

事務局（次長）

他の事例を見ていきながら、空家バンクの登録が増えるような形で考えていきたいと思います。

村岡委員

普通のルートで乗ってしまえばその方がいいのかもしれませんがね。

高橋副会長

実務上、意外と宅建業者さんをお願いする時に、ちゃんと専任媒介契約とか売買契約書をきっちり送ってきて3ヶ月ごとに更新したりをしている業者さんが意外と少ないですね。現実には「よろしくね」とメールとかFAXとかでお願いしている状態で、業者さんが物件の当たりをつけて、見つけましたという形になるパターンが多数派ですね。すごく大手の宅建業者さんを使うと、専任媒介契約書の立派なものが送られてきて、売却の見込み価格も書くところがあってそれをいちいち全部書いて3月毎に更新でやっていくというシステムなんですけど、実務に就くとそちらも圧倒的少数派でして、意外とごっすりやってらっしゃいます。

一般媒介だと複数の業者さんを選べるんですが、業者間で内々の約束事があるって「同じ売値にしようね」とか要するに同じ物件を扱っているんで、ある不動産屋さんだけ低いとかあると、圧倒的に有利になってしまうんですね。なので、事実上一般媒介であっても、実は横並びで話をつけながらやっていたりするので、私が心配だったのは、こちらの人たちがちゃんと契約を結んでいるのに、空家バンクだけ成立して、手数料安いからとやった時に、「いやこれは実は専任だったんだ」とか、そういう話があるって手数料払えという話になったりするトラブル、そこがちゃんと空家バンクの利用者さんの方に、「あなたの結んでいる契約どういう契約かわかっていますか？その上で、この空家バンクを勝手に前に進めるとリスクがありますよ」というのが、本当にその利用者さんのレベ

ルでわかっているかどうかがすごく心配です。多分この媒介契約を締結しているっていうところで、うちの方は使わない方がいいのではないですかというのが出ているのだと思うので、そこの調整は本当に頼んでいる業者さん教えてもらってその上で調整しないと、どういう契約形態であっても見ないとわからない、そんな感じだと思います。

森永会長

空家バンクの運営はもう本当に大変ですが、袖ヶ浦市の場合はどこが担当ですか？

事務局（作本）

都市整備課が担当です。

森永会長

空家バンクは運営上大変であるというのがあって、行政によっては専属の人がいますよね。館山だったと思いますが、NPO が YouTube で物件紹介をして、館山は立地上人気もあるというのもあるんですが、様々な運営の仕方があってどうしてもこのマンパワーが足りない。法律上色々気を使うところもありながら、色々な個性のある物件をマネジメントしなければいけないので結構大変ですよね。本来であれば専属の人が1人ついてもいいぐらいの運営の性格があると思うんですが、それはなかなか難しいのでそこら辺をクリアにしながら何とか賑わいを持たせていかないといけない。また、行政の都合上、瑕疵物件を扱うわけにはいかないわけで、しっかりとした物件を行政が紹介していかないといけない。このコメントをいただいた人はそうでもないと言っていますが、行政はそれはできない。瑕疵物件はホームページに載せるわけにはいかないのが難しいんですよね、行政がこういうのを扱うというのは。なので、本来であれば何か運営の仕方そのものを検討した方がよりいいような、ここで何か議論するというよりかは、行政の人事上の問題とか、そちらの方をやった方が早く解決すると私は色々見ていて思っています。民業圧迫もあるしデリケートな問題もあって、ぜひ根本の運営のテーマから検討してもらいたいと思うんですけどね。

事務局（次長） 他と一緒になかなか難しいところもありますが、ただこれまでも鈴木委員がおっしゃった通り、我々も立地がいいということで周知を図っていけば、流通という形で動いていくのかなとは思いますが、我々が携わっていて難しい面もあります。

森永会長 同じテーマを全国一律市町村にやるというのは無理があると思うんです。マンパワーがある自治体から非常に小規模な自治体まで、このテーマを同じようにやるんですよね。そうすると必ず無理が出てくる。小規模地方自治体の方が空き家問題はシリアスなんですよね。袖ヶ浦市はまだ今のところ活況なので、問題は顕在化していませんが、今のうちからできるところはやっていた方がいいとは思いますが。空家バンクについても、そういう意味では中長期的に持続的な運営ができるようなアイデアを今のうちから少しずつ検討していた方がいいとは思いますが、ぜひよろしくお願いします。

他いかがでしょうか？

森永会長 改正に当たって、エリアを特区で指定できるようになりましたよね。それは今回は指定しないですか？

事務局（作本） 空家等活用促進区域は今回設ける予定はございません。全国的に見ても、鎌ヶ谷市だけがこの区域を全国で唯一指定しておりますが、まだまだ全国的にも増えていないですし、県内においても指定の動きがまだないので、こちらについてはまだ様子見です。

森永会長 既存不適格ですかね、接道面が不適格であるとか古い密集市街地とか、そういうところを指定しやすいようにしていると理解していますが。袖ヶ浦市は、既存不適格で空家で、問題が顕在化しているようなところというのはそうないですか。

事務局（作本） ないですし、そこだけを改善しても空家問題が改善す

るというわけでもないのです。

森永会長 特に問題があるエリアというのはいないですか？

事務局（作本） それはないです。

森永会長 鎌ヶ谷市はなんで指定したんですか？

事務局（作本） 鎌ヶ谷市は、駅前の市の顔となる部分、そこで空家を増やさないために指定をしたと伺っています。鎌ヶ谷市の考えとしては、市の顔の部分に空家がこれ以上増えないように予防のために指定したということで伺っています。実際そのエリアの中も10件程度しか空家はないそうです。

森永会長 はい、わかりました。
それでは次進みます。その他お願いします。

事務局（作本） 【その他について説明】

森永会長 ちょっと確認したいんですが、この資料5の不適正管理、計158のうちの3件が特定空家なんですよ？

事務局（作本） 令和元年度に認定したものです。

森永会長 その特定空家を除いた155件の中に、新しく規定された管理不全空家等も混ざっているということですね？

事務局（作本） 混ざっています。

森永会長 そこは判定していないんですよ？

事務局（作本） はい、それを令和7年度に判定していきます。

森永会長 大体どれぐらいですか？感覚でいいのです。

事務局（作本） 苦情が毎年来る、そして長年それが続いている、近隣がいる、住宅街にあって影響が近隣に及ぶなど、まずは、ですが、最初は5件程度から始めていきたいと思っております。今申し上げた中でも、長年指導しても改善しなかった、でも特定空家にする状態ではないというものです。

森永会長 それがその植栽とか樹木の繁茂とかですか？

事務局（作本） 例えばベランダが落ちているとか、もう樹木が生い茂って森の状態になっているとか、所有者がいるのにそういった状態で、指導をしても対応してもらえない状態の物件です。苦情の大半が樹木なのですが、住宅街での樹木というのは、近隣に影響が出ますので、それについては管理不全空家等として指導していきたいと考えています。それらについては来年度判定をさせていただきたいです。

森永会長 それは、所有者が遠隔に住んでいるとかですか？

事務局（作本） そうですね。市内にいれば直接訪問しますが、訪問に行っても会ってもらえなかったりします。

森永会長 不明というパターンについては？

事務局（作本） 不明については、管理不全空家等ではなく、財産管理制度の申し立てを行っていかうと思います。まずは指導して、勧告で税金が上がる可能性がありますので、所有者がいるのに長年の懸案となっていて対応してもらえない、そういう物件から始めていきます。

森永会長 あと、もし間に合えば、資料2の6ページの地図に、5ページの地区名をいれていただきたい。なぜかというのと、先程説明がありましたけど、市街地と農村では、空家の背景が違うので、もしこの地図にこの5地区を書けるのであれば、わかりやすいので。ポツンと1点が大き

な農家の空家と市街地の狭小の一戸建ての空家は背景が全然違うので。例えば立派な樹木がある大きなお庭のある空家は、かなり除却に関してはやり方が違ってくると思いますし。

事務局（次長）

当市は東京の方から距離も近いですし、子供さんがみんな家を出てしまい、農村部だろうと市街地だろうと、やはり子供さんも継がないということで空家になってしまうケースがほとんどです。先ほど言った通り、所有者が近くにいればいいんですが、皆、市外の方にいるのが現状です。この地図については、何かしらで表示します。

高橋副会長

例えば沿岸部だったら、利活用の形が除却してすぐ売れるという形かもしれないし、内陸部だったら場所によっては除却のみで終わってしまう可能性もあるし、ちょっと形が変わるのかなというお話だと思います。

鈴木委員

一番早いのは、この158件の名簿を空家バンク協議会に移行したいですね。

事務局（次長）

我々も、所有者から相談があれば情報提供制度を使って欲しいと思っていますし、お願いしたいです。

事務局（作本）

所有者の方や相談者に「同意書を出してください」と言っても、やはり送り返してくだらない方が多いです。もちろん中には、相続人不存在の物件もあるので、そういった物件は難しいんですが、「すぐ売れる場所にあるのに・・・」という物件も、かなり数があります。所有者の方が動いてさえくたされれば、かなり解消されるはずですよ。

鈴木委員

多分この5ヶ所、売れるところなんですよ。

森永会長

他の自治体はかなり深刻なものもあります。今のうちから手を打ってないと、もう数十年先はまた同じことになります。今から仕組み作っておくと人口は絶対に増えないですし、少子高齢化も改善はもう多分おそらくない

ので、いかに小規模にしていくか、今手を打つと持続性が担保されると思いますので、今が活況だからとあんまり思わない方がいいですね。東京でさえそうですから。

すいませんもう1つ。資料5の対象が350戸で、今年度空家等は288戸でこの差はどう理解すればいいですか？

事務局（作本）

閉栓データで回りました、現地に行ってみたら除却されていた、などですね。あとは、庭の方の栓を止めていたなど、現地確認したら空家ではなかったなどで差が出ています。元々空家システムに登録があって見に行ったら、除却されていた、所有者が変わっていて住家になっていた、使用中だったという物件がかなりありました。

森永会長

他いかがでしょうか？

村岡委員

建築基準法だと建築パトロールをやるんですね。建築士の先生に同行していただいて、同行する以上情報提供をして、街を良い状態に持っていきましょうというのをやっているんですが、空家ではそういうのはないのでしょうか？

事務局（作本）

今現在やってないです。職員だけです。

村岡委員

空家でも何かしら助言いただけないかなと思っているんです。新規物件の発見というのはいないんですか？うまく流通に乗せてもらえるといいなと思いますけれども。

事務局（作本）

計画の中にもありますが、来年度は空家予備軍の方々向けに、集まり等出向いて今のうちから空家にならないように啓発活動等を行って啓発をしていければと思っています。

鈴木委員

私の経験ですが、空家になるのには流れがあつて、うちの場合は老人が1人2人で住んでいて、段々転ぶようになって救急車で運ばれて施設に入って、空家になって

しまいました。それで台風で瓦が飛んで危ないとなり、まだ意識があるうちに壊そうとなって壊したんですが、施設に入った後、痴呆になってしまい意識がはっきりしなくなってしまうと、そのまま空家になってしまって、亡くなるのを待つしかないというのが流れになっています。先日、一例があったのが社会福祉協議会の方が後見人になっていまして、その方からの相談で「実はこれ売って欲しい」というのを、うちともう一社ぐらいで入札みたいな形でやったんですが、社会福祉協議会にそういう権利があるのであれば、後見人という形でやっていただくのがすごくスムーズにできました。あとは家族信託というのをセミナーでもやっているんですが、そのようなものをなるべく進めてもらって、施設に入っても家族の方で決定できるよという形で、予防になるかもしれないですが、そういうのが多いです。長浦地区では年代的に多くて、ただ平岡とか中富だとその年代を過ぎていることが多いと思うのですが、エリアによってその辺の年齢が決まってきているというのがあるので、その辺をどうやっていくのが重要かと思います。

事務局（次長）

我々も市民への啓発活動ということで、例えば高齢者のセミナーやお年寄りの集まる場所に足を運んでいて、住まいの終活ということでお話をさせていただいて、意識していただければ変わってくるかなと考えていますので、来年試してみようかと思っています。

村岡委員

銀行とかでやっている住まいの終活みたいなものに相乗りしてみてもいいですね。

森永会長

他いいかがでしょうか？

高橋副会長

気になっているところが1ヶ所だけ。マイホーム借上げ制度とかリースバックとかリバースモーゲージですかね、特にこのリースバックとリバースモーゲージは最近よく出てきている住まいの賃貸とか売却方法なんですけど、これはその判断能力が低くなってきているご高齢の方に

対して、宅建業者さんが仕掛けるタイプのものが商品になってしまっているのが、将来的にどこまで賃料を払わなきゃいけない、住み続ける期間とかがわからないので、賃貸や融資だった場合に、どこまでが終わりなのかが見えないので、結構宅建業者さんは安く査定してっていうことになって結構早くに厳しくなる事例も見られたりするんですね。この「紹介する」と書いてあるんですが、その住まいを賃貸売買できる制度の紹介にあんまり首を強く突っ込んでいいのかがどうか、実務家からするとちょっと不安が残る。そこは少し危惧があるなど個人的には思っています。要するに、取引はしたものの、結局ご高齢の方が安く処理されてしまってすぐに追い出し、というような結果が現実には起きているものなので、紹介していいのかがどうか、ちょっと私の中で、「これ大丈夫かな」と。推して紹介したはいいんですが、相手の業者さんの方が試合巧者で、「早く追い出しになっちゃった、どうしてくれるんだ」と言われても、市の方としては言いようがないので。結構、判断力が低くなってきている時期もしくはその切羽詰まってお金が欲しいなという時期に押し込まれる商品なものですから、その状況からするとかなり不利な契約を結ばれることがとても多いので、ちょっと紹介していいものかどうかがあんまりよくわからないなっていうのが正直な感想でした。

森永会長

ずいぶん前からこれはいい仕組みだなと言われてますけどあんまり聞かないですよ。今の点少し留意していただければと思います。

お終いにしますが、来年度以降簡単で構わないんですが、どういう行程になるのかを教えてください。

事務局（作本）

管理不全空家等の点数付けをまず職員の方で今年度中に行ってしまうと、5月6月位に庁内の会議を行い、その後に審議会を7月位に開催させていただいて、管理不全空家等の認定指導をさせていただきたいと思います。近隣住民の皆様はすぐにでも指導勧告してくれと苦情や意見をいただいておりますので、10月11月位に第2

回の審議会を開催させていただいて、勧告に進んでいかどうか諮問させていただきたいと思います。その後、改善したかどうか1月1日時点で判断させていただいて、改善がなければ税金を上げるような手続きを行っていくという流れを考えております。すでに認定されている特定空家も、指導相手がいなくて認定されたものと今現在売却の動きがあるなど所有権が頻繁に移っている物件もありまして、特定空家じゃなくても解決しそうな物件も実際あったりするのですが、過去に認定しているという結果がありますので、集計には3棟計上させていただいていますが、状態で言えば管理不全空家に判定が下がっても大丈夫ではないかと考えています。

森永会長

よろしいでしょうか？本日の議題は全て終了しました。ご協力ありがとうございました。進行を事務局へお返しいたします。

事務局（鈴木班長）

ありがとうございました。委員の皆様には議事録調製にあたりまして、発言内容を確認させていただいた上で、その議事録の写しを事務局から送付させていただきます。また議事録につきましては市のホームページで公開いたしますことを申し添えさせていただきます。それでは以上をもちまして、令和6年度第2回空家等対策審議会を終了といたします。慎重審議ありがとうございました。

〈午後3時32分閉会〉

令和6年度 第2回 袖ヶ浦市空家等対策審議会

日 時 令和7年2月19日（水）
午後2時から

場 所 市役所南庁舎2階そでふれば

次 第

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 題

(1) 袖ヶ浦市空家等対策計画の改定について

【資料1～4】

4 その他

【資料5】

5 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	吉澤 寿二
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

第 2 次 袖ヶ浦市空家等対策計画（案）に係るパブリックコメントの実施結果

1 意見募集の概要

- (1) 意見の募集期間 令和 6 年 1 1 月 1 9 日（火）～令和 6 年 1 2 月 1 8 日（水）
 (2) 提出者・意見数 1 人、5 件
 (3) 意見の分類と市の対応状況

対 応 区 分		件 数
A	意見を反映し、素案を修正したもの	4 件
B	意見の趣旨・考え方が既に素案に盛り込まれているもの	0 件
C	意見を反映しないで、素案どおりとしたもの	0 件
D	その他の意見、素案とは直接関係ないもの、今後の参考とするもの等	1 件

2 意見の概要と市の考え方

整理番号	頁	意見の概要	対応区分	意見に対する市の考え方
1	資料 2 20 頁 資料 3 17 頁	現在の袖ヶ浦市の空家バンク制度は登録不可の条件として「すでに媒介契約を締結している（不動産業者等へ斡旋を依頼してる空家）」の項目がある。しかし、媒介契約と重複することの何が支障があるのか不明であり、他自治体ではそのような条件を課していないところも多い。むしろ民間の営業活動と重複させることでより広いチャンネルで空家の解消に向けた周知ができることが期待され、不合理な規制である。また、各法令に違反するなどいわゆる再建築不可物件については、リスクを承知の上で相応に割り引かれた金額で取引されることはごく一般的なことであり、取引そのものに問題がある訳ではなく、登録不可の条件とする根拠が不明。むしろそうし	D	空家バンク制度の見直しを空家等対策計画の中に盛り込む考えはございませんが、ご意見いただきました登録不可条件について、一つ目の「すでに媒介契約を締結している空家」は、空家の解消に向け有効であると考えられます。二つ目の「建築基準法その他各種法令に違反している空家」は、一般的な取引として行われているものであっても、市の姿勢として明らかな違反建築物を取引させることは出来ず、まずは改修等の指導により是正した後、空家バンクに登録していただくことが適切だと考えます。登録条件については、今後、袖ヶ浦市空家等対策審議会等に意見を伺いながら検討を行ってまいります。

整理 番号	頁	意見の概要	対応 区分	意見に対する市の考え方
		<p>た課題がある物件こそ行政が解消に向けて取り組むべき事案ではないのか。こうした現状の制度の見直しもなく「周知」しか記載がないようでは、実質的に改善は見込めず、根本的に制度を見直すことを計画に盛り込むべきであるとする。</p>		
2	資料2 19頁 資料3 16頁 18頁	<p>リバースモーゲージについて記載されたことは評価するが、リースバックについても高齢者の空家対策・終活の手段としては有用な方法の1つであることから、計画に記載するとともに周知をはかつてはどうか。</p>	A	<p>リースバックについても、リバースモーゲージ同様、自宅に住み続けながら自宅を処分することができる仕組みであることから、計画に記載し周知を図ってまいります。</p> <p>なお、生前のうちから行う制度であることから、資料2 21頁「2 流通・活用の促進」から19頁「1 予防」へ記載箇所を変更し、以下のように記載いたします。</p> <p>資料2 19頁 1 予防 (1) 市民や所有者等の意識の醸成 ⑦住まいを賃貸・売却する制度の紹介 現在の住まいから賃貸住宅等に組み替えて、生前のうちから住まいを賃貸するマイホーム借上げ制度^(※3)に加え、住み続けながら住まいを売却等するリースバック^(※4)やリバースモーゲージ^(※5)の周知を図り、空家等の発生を抑制します。</p> <p>(※3) マイホーム借上げ制度 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (J</p>

整理番号	頁	意見の概要	対応区分	意見に対する市の考え方
				<p>T I) が実施。50歳以上の方のマイホームを借上げ、安定した賃料収入を保証する公的な制度。</p> <p>(※4) リースバック 自宅を売却して賃料を支払いながらそこに住み続ける仕組み。</p> <p>(※5) リバースモーゲージ 自宅を担保にそこに住み続けながら融資を受ける仕組み。</p>
3	<p>資料2 21頁</p> <p>資料3 18頁</p>	<p>「利活用について相談できる環境づくり」という表現が曖昧ではないか。市民協働推進課や高齢者支援課・障がい者支援課との連携などが考えられると思うが、具体的にどのような体制をつくっていくのか想定して記載すべきではないか。</p>	A	<p>「利活用について相談ができる環境づくり」については、以下のように修正いたします。</p> <p>資料2 21頁 「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相談があった場合には、総合窓口となる都市整備課が受け、相談内容に応じて関係各課等と連携し対応していきます。」</p>
4	<p>資料2 23頁</p> <p>資料3 20頁</p>	<p>民間事業者でも空家管理代行サービスを実施している事業者が少なくない中、シルバー人材センターだけを特別扱いして紹介するという体制は民業圧迫となり問題である。本来、公的な性格を持つ法人が事業を行うのであれば民間では担うのが難しい分野などに限定されるべきであり、そもそも同センターが本サービスを行うこと自体に疑問がある。最近発行された空家対策ガイドブックでも現に広告として各民間事業者が空家管理代行サービスの広告を出稿している一方で、市税を投入している法人が優遇されるというのは極めて歪であり、是正すべき</p>	A	<p>シルバー人材センターとの協定については、市内の空家等の適正管理を進め、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として締結しており、高齢者の地域社会での活動や就労の機会の増大を図る観点からも有意義であると考えておりますが、民間事業者でも空家管理代行サービスを実施している事業者が増加していることから、計画から削除し、以下のように修正いたします。</p> <p>資料2 23頁</p>

整理 番号	頁	意 見 の 概 要	対応 区分	意見に対する市の考え方
		であると考える。		「～空家管理代行サービスの利用を促進していきます。」
5	資料2 23頁 26頁 資料3 20頁 22頁	「国や県の支援施策について活用を図ります。」とあるが、安易な除却等の支援施策は本来責任を持って管理や除却等を行うべき所有者に対してのインセンティブ設計が歪となり、「適切に管理しない方が支援を受けられる」というモラルハザードを生む。支援施策を活用とすとしても極めて限定的な場合とすべきである。	A	<p>空家等の管理や除却等については、原則所有者が行うべきものと考えております。市が除却や除却後の跡地利用の際に、国県の支援施策を活用することを想定しておりましたが、計画に記載することにより、適切に管理されていない空家等は、市が除却支援等を行うという印象を与えてしまう恐れがあることから、資料2 23頁「(3) 空家等の除却等に関する支援施策」を計画から削除いたします。</p> <p>なお、行政が行う空家等の除却等は、資料2 26頁「4 管理不全空家等及び特定空家等に対する対策 (3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」内に記載している事務フローのとおり対応していきます。</p>

第2次 袖ヶ浦市空家等対策計画 (案)

令和 年 月
袖ヶ浦市

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.....	15
第3章	基本方針.....	17
第4章	空家等の対策.....	18
1	予防.....	18
2	流通・活用の促進.....	20
3	適切に管理されていない空家等への対応.....	22
4	管理不全空家等及び特定空家等に対する対策.....	25
5	その他の取組.....	27
第5章	成果目標.....	28
資料編	29

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の進展等により、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的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。

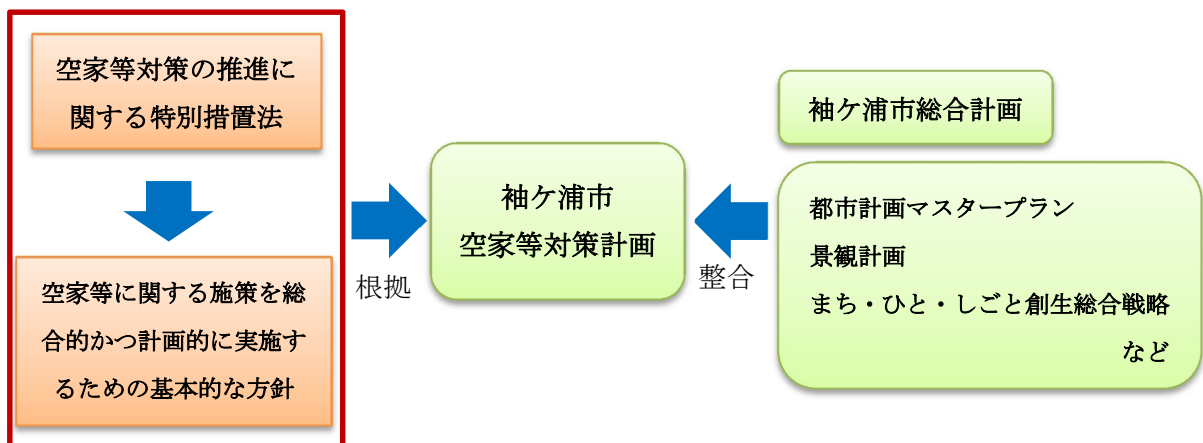
これまで本市では、平成27年4月に「袖ヶ浦市空き家等の適正な管理に関する条例（平成30年10月「袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例」に改正。以下、「空家条例」という。）」を施行し、空家等の所有者等に対し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理を促してきました。

国においては、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日に全面施行し、市区町村の役割として「空家等対策計画」の作成や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、平成29年3月に「袖ヶ浦市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできましたが、策定から相当年数が経過したことや令和5年12月に「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」が施行されたことに伴い、改正内容に対応した空家等対策をより一層推進するため改定します。

2 計画の位置付け

袖ヶ浦市空家等対策計画は、空家法第7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

本計画期間は、袖ヶ浦市総合計画の終期に合わせ、令和7年度から令和13年度までの7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

本計画は、空家法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」並びに空家法第13条に定める「管理不全空家等」を対象とします。

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^(※1)が常態である^(※2)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。

(※1) 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います。

(※2) 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、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

③管理不全空家等（空家法第13条第1項）

「管理不全空家等」とは、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

(2) 対象とする地区

本計画は、空家等実態調査等の結果を踏まえ、市内全域を対象とします。

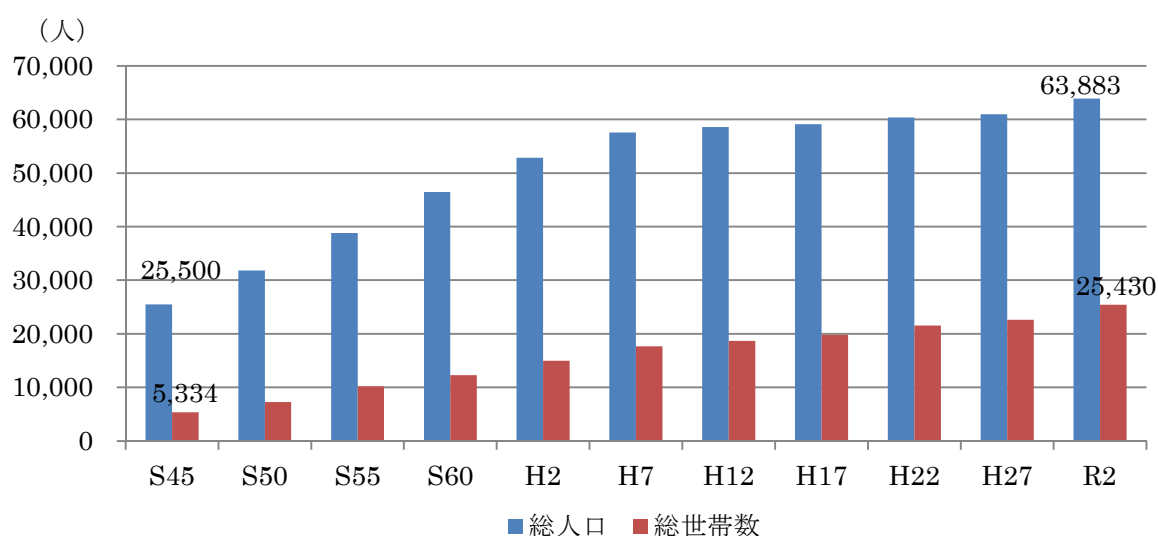
ただし、今後空家等の活用が特に必要と認められる場合は、「空家等活用促進区域」の指定について検討します。

第2章 本市の現状と課題

1 人口動態

(1) 人口・世帯数

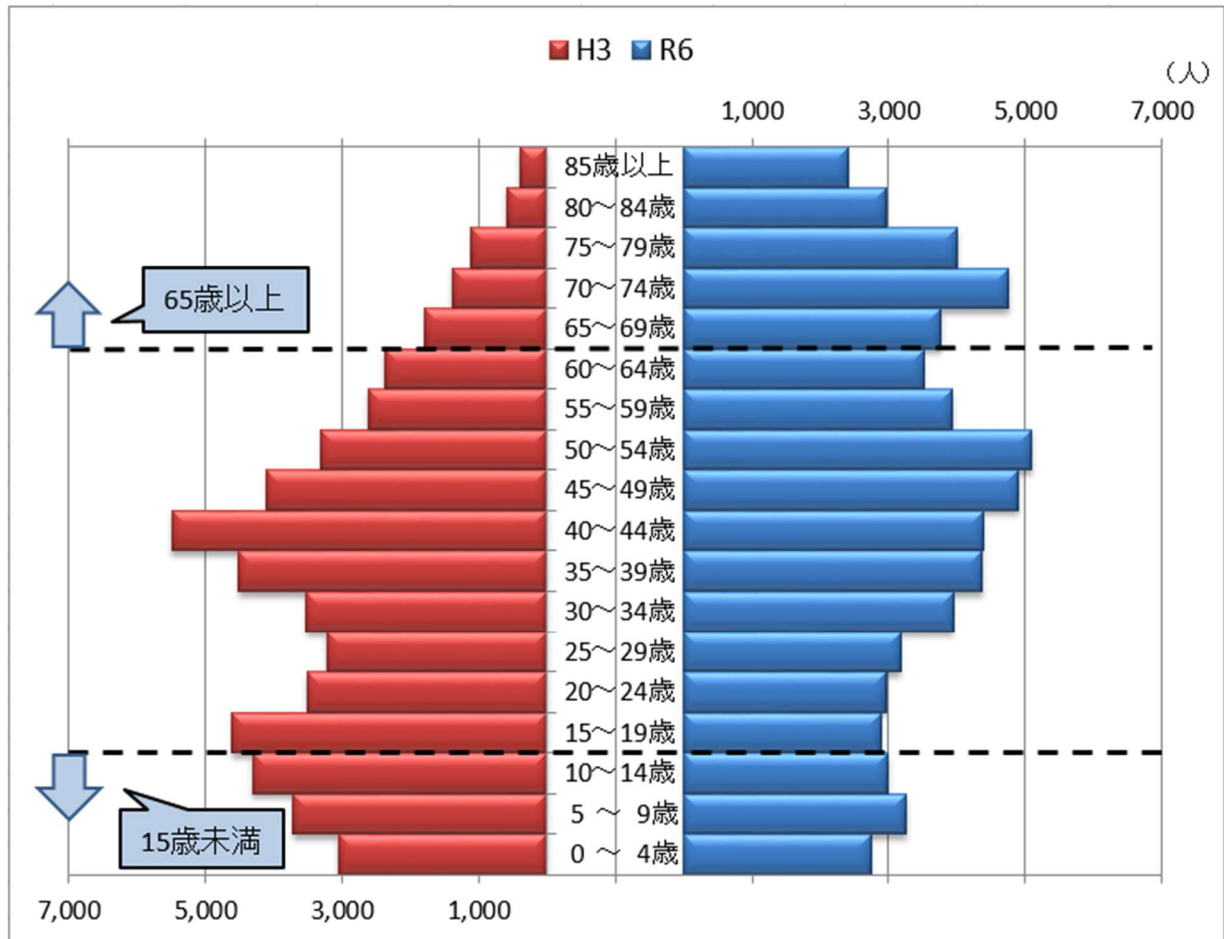
本市の人口は、昭和45年に25,500人、世帯数5,334世帯でしたが、京葉工業地帯の一翼を担う臨海コンビナートの形成を契機に、土地区画整理事業等により宅地の造成が進んだことから、右肩上がりが増加し、令和2年には、63,883人（昭和45年比：2.51倍）世帯数25,430世帯となりました。



<資料：国勢調査>

(2) 人口構成の推移

平成3年4月の市制施行時と令和6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>

(3) 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、根形地区で世帯数・人口が増加しています。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。

地区名	平成3年4月1日		令和6年4月1日		増減(平成3年→令和6年)			
	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	率(%)	人口(人)	率(%)
昭和	3,645	11,931	9,282	21,523	5,637	154.65	9,592	80.40
長浦	6,398	21,841	12,538	27,322	6,140	95.97	5,481	25.10
根形	1,350	4,967	2,532	5,721	1,182	87.56	754	15.18
平岡	2,335	8,402	2,480	5,240	145	6.21	▲ 3,162	▲ 37.63
中川・富岡	1,625	6,336	2,232	5,104	607	37.35	▲ 1,232	▲ 19.44
合計	15,353	53,477	29,064	64,910	13,711	89.31	11,433	21.38

<資料：住民基本台帳>

2 空家等の状況

(1) 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、令和4年度より市内全域を対象に空家等の実態調査を実施しています。

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抽出し、職員による現地調査を行って空家等の判断及び状況把握をしています。

②調査結果（令和6年3月31日現在）

地区名	令和4年度	令和5年度					増減数
		空家等である					
		適正管理	不適正管理			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	48	34	21	0	21	55	7
長浦	59	53	23	0	23	76	17
根形	29	15	16	0	16	31	2
平岡	77	27	52	1	53	80	3
中川・富岡	47	19	32	2	34	53	6
合計	260	148	144	3	147	295	35

本市で空家等実態調査を初めて行った平成24年度には、空家等戸数は378戸でしたが、平成27年の空家法施行後の対策や令和元年房総半島台風による解体等が行われたことで市内の空家等戸数が減少したと考えられます。

なお、令和4年度と令和5年度の空家数を比較すると、35戸増加しており、今後も空家等戸数は増加していくと見込んでいます。

■市内の空家等分布図

空家等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。

ここでは、市内全域に空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土地区画整理事業などにより宅地開発された地区や、内陸の宅地開発された住宅地、昭和40年から50年代の郊外住宅地などに空家等が多く見られます。



(2) 空家所有者意向調査

①概要

本市では、平成24年度に実施した空家等実態調査の空家等所有者を対象とした空家所有者等意向調査を平成29年度に実施し、令和4年度は実態調査と合わせ、同様の意向調査を実施しました。

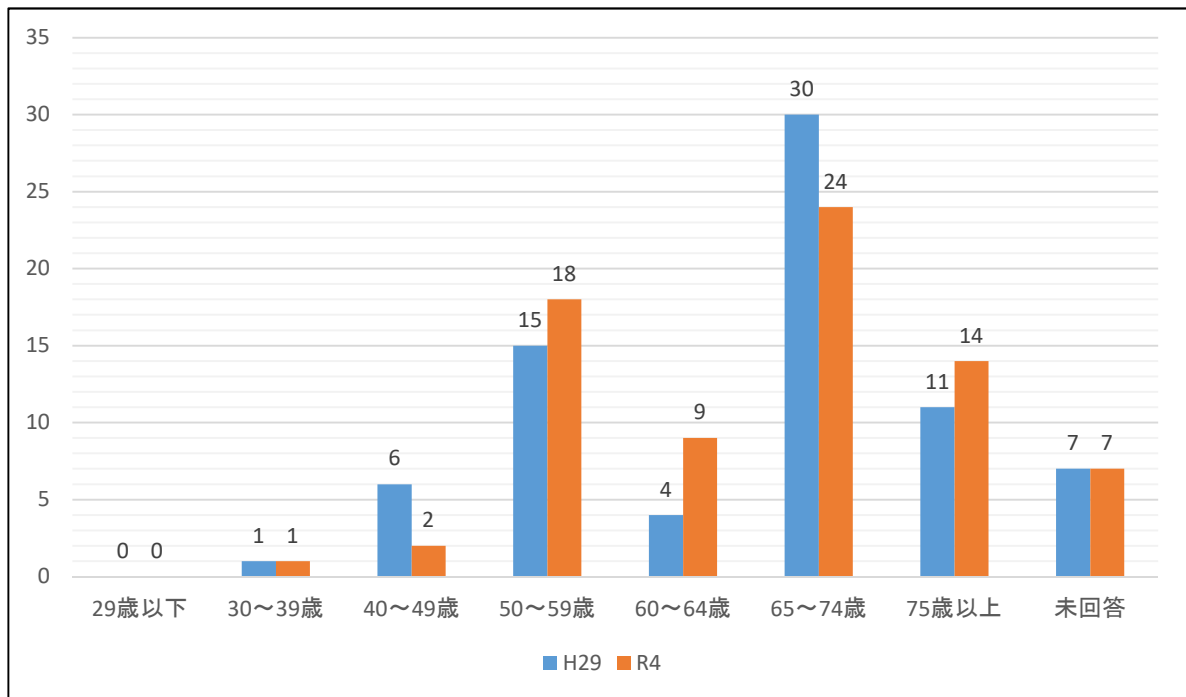
この調査では、建物の利用状況や活用の意向などを伺い、今後の空家等に関する対策の基礎資料とすることを目的としています。

②調査結果

■所有者の年齢

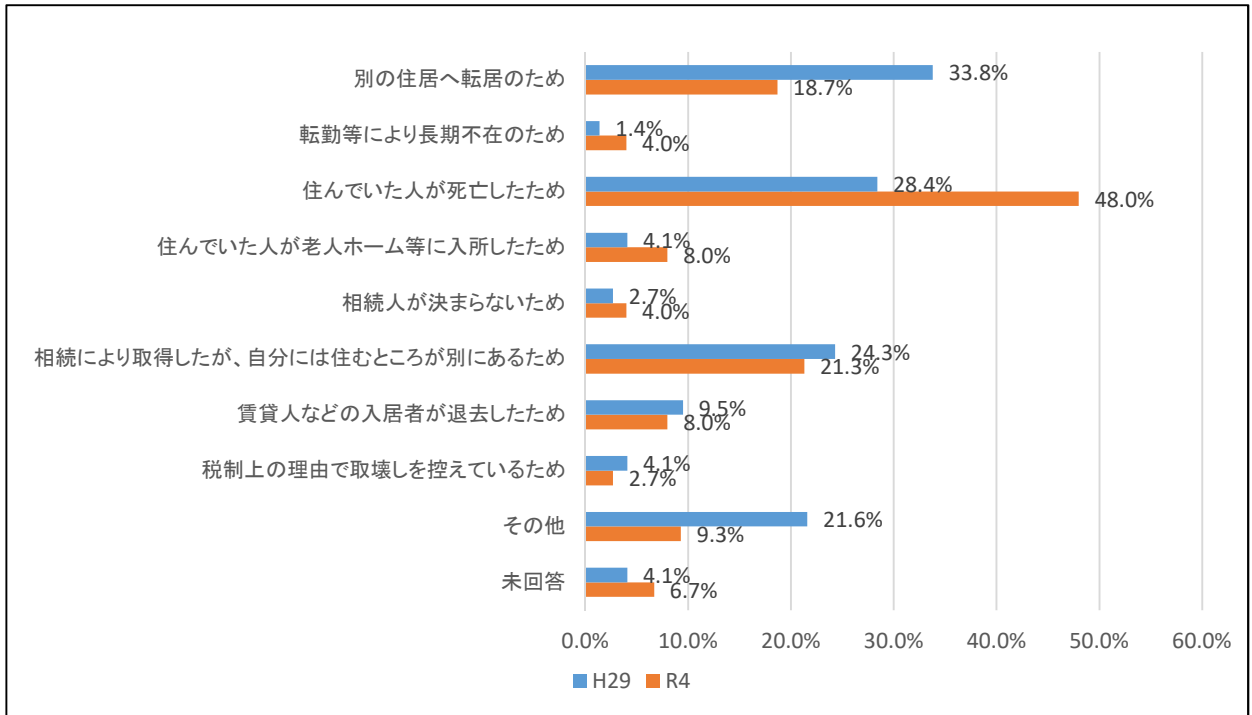
所有者の年齢については、「65歳～74歳」が最も多く、次いで「50歳～59歳」、「75歳以上」となっています。

また、65歳以上の高齢者は全体の半数を超えています。



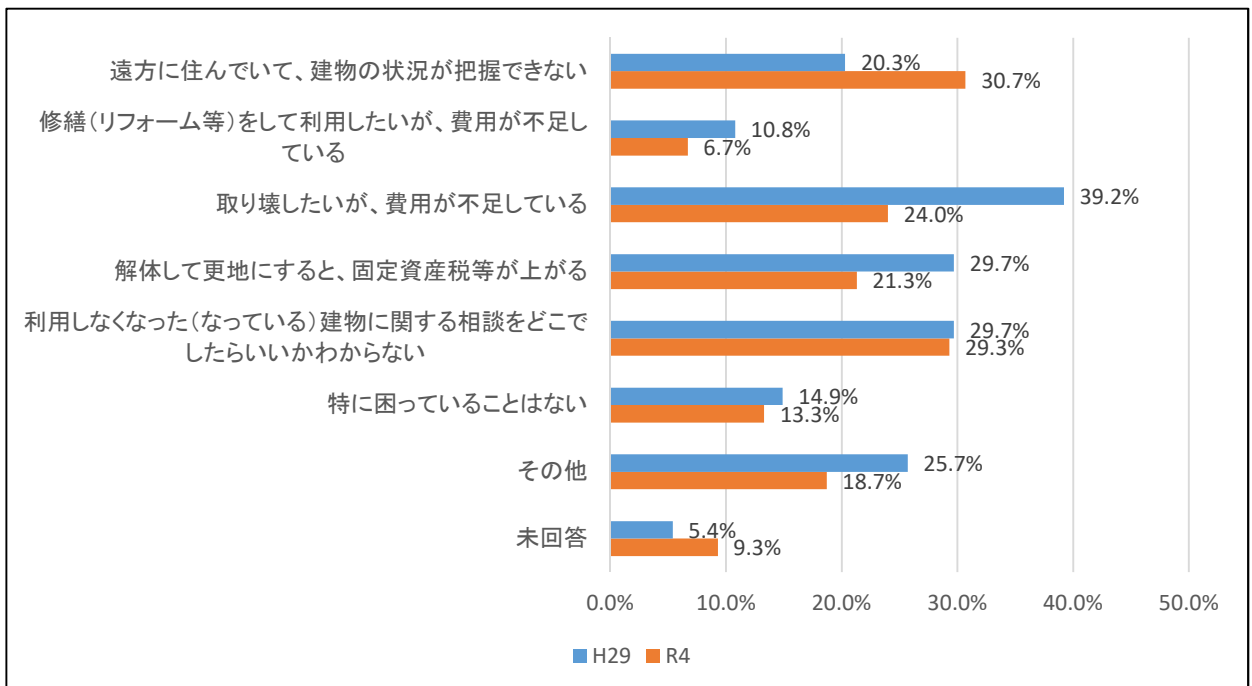
■空家の取得経緯

建物を利用しなくなった（なっている）きっかけは、「住んでいた人が死亡したため」「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」など、相続に起因する要因が大きくなっています。



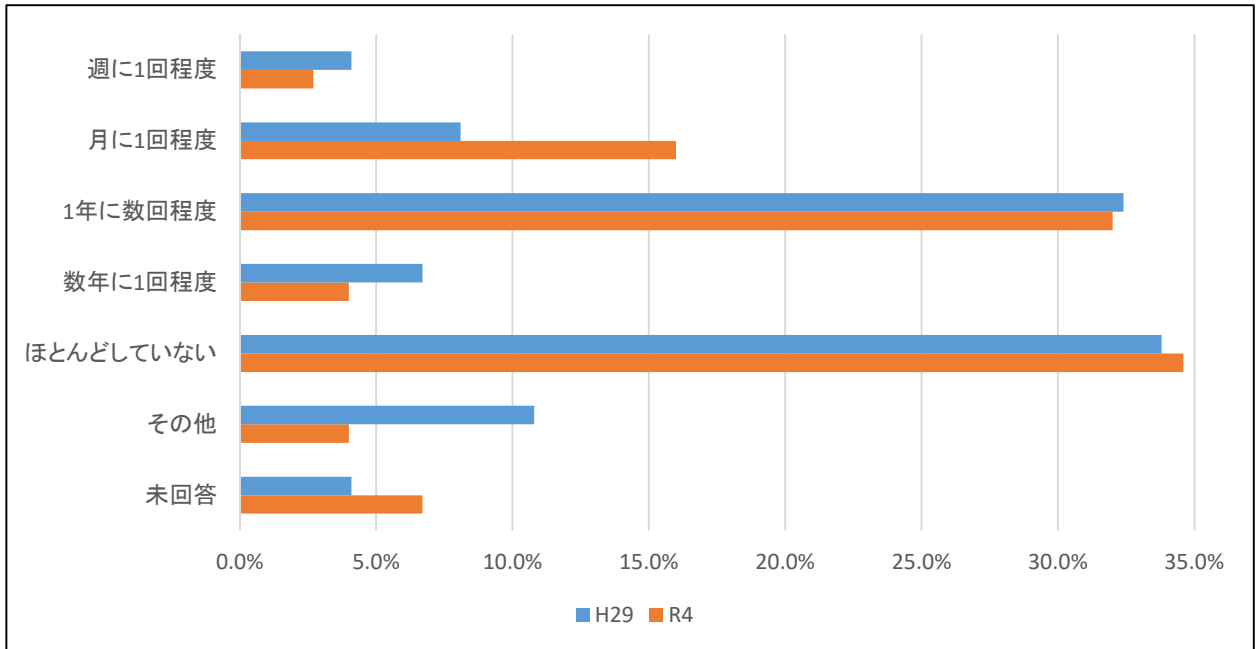
■空家の管理上の課題

空家を管理する上では、「遠方に住んでいて、建物の状況が把握できない」「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」と回答する方の割合が高いです。



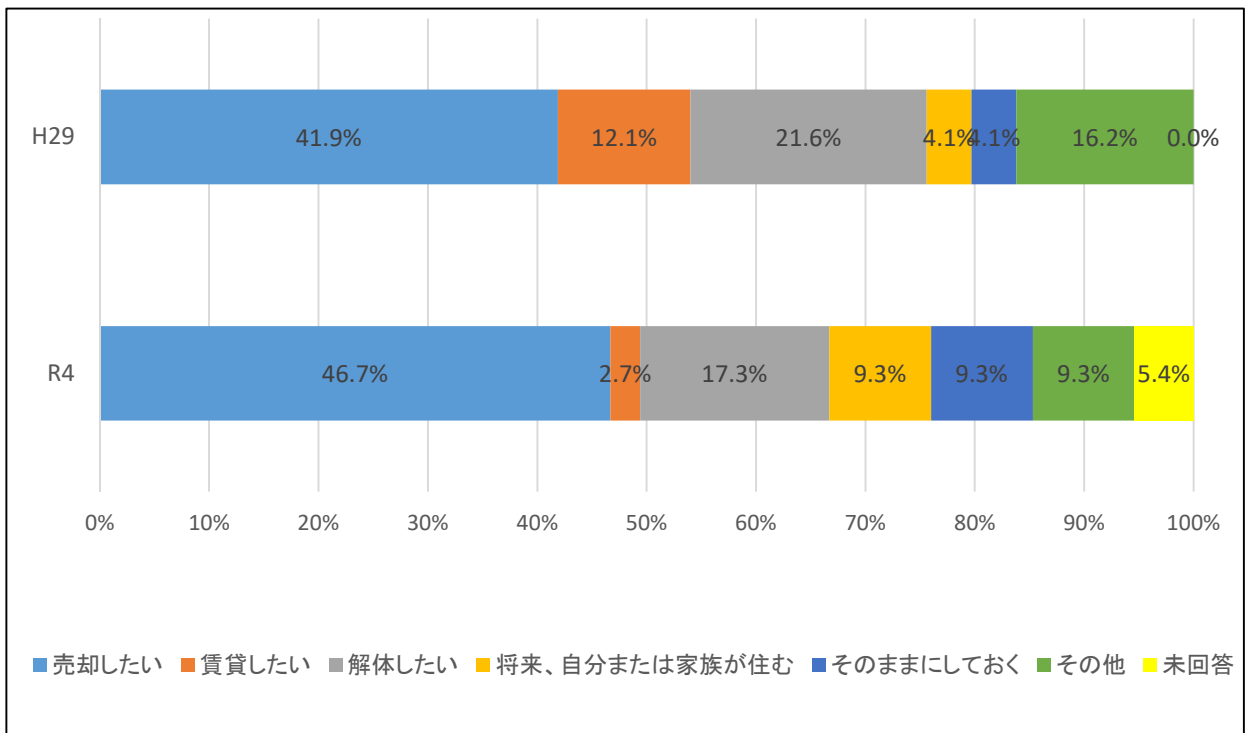
■空家の管理の頻度

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、自由記載でも「何年も行っていない」と記載されるなど、空家等問題に対して意識が希薄であると推察します。



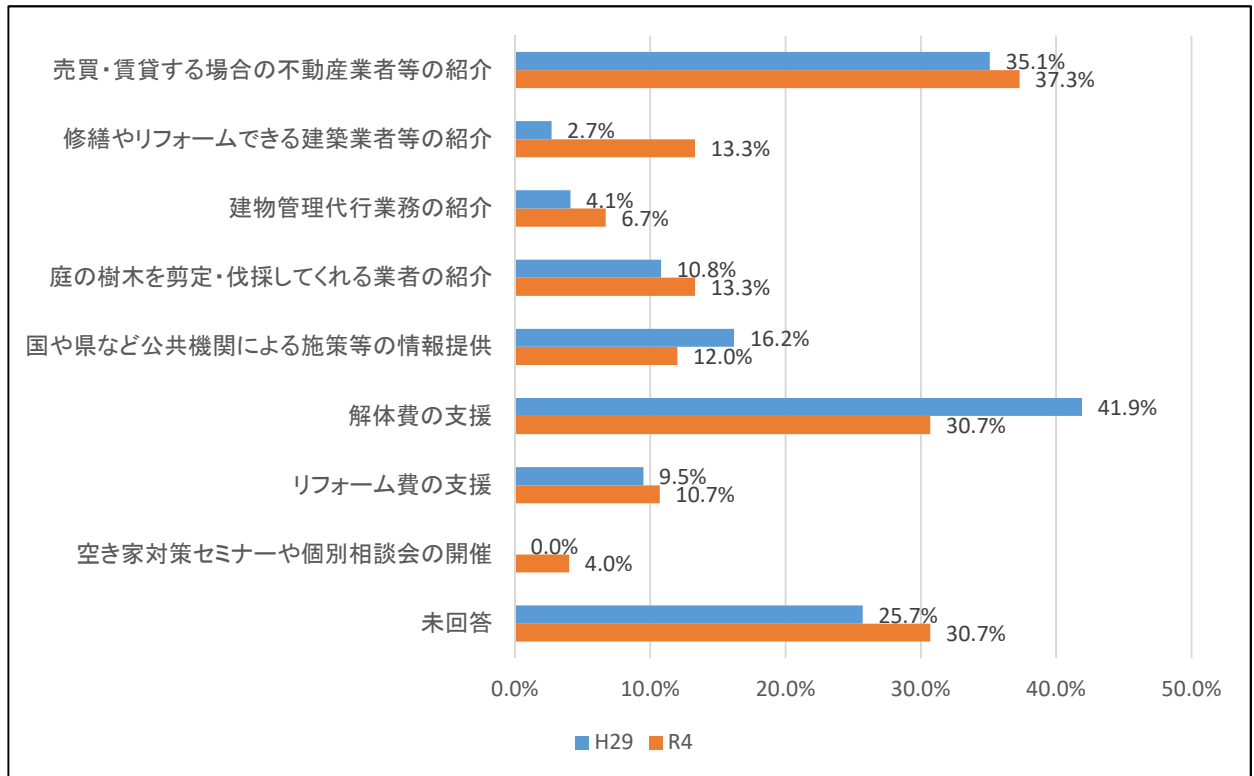
■今後の利用意向

今後の利用意向については、「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。



■期待する支援

建物の活用や空家対策に必要なことについて調査したところ、「売買・賃貸する場合の不動産業者等の紹介」が最も多く、次いで「解体費の支援」となっています。



■その他自由意見

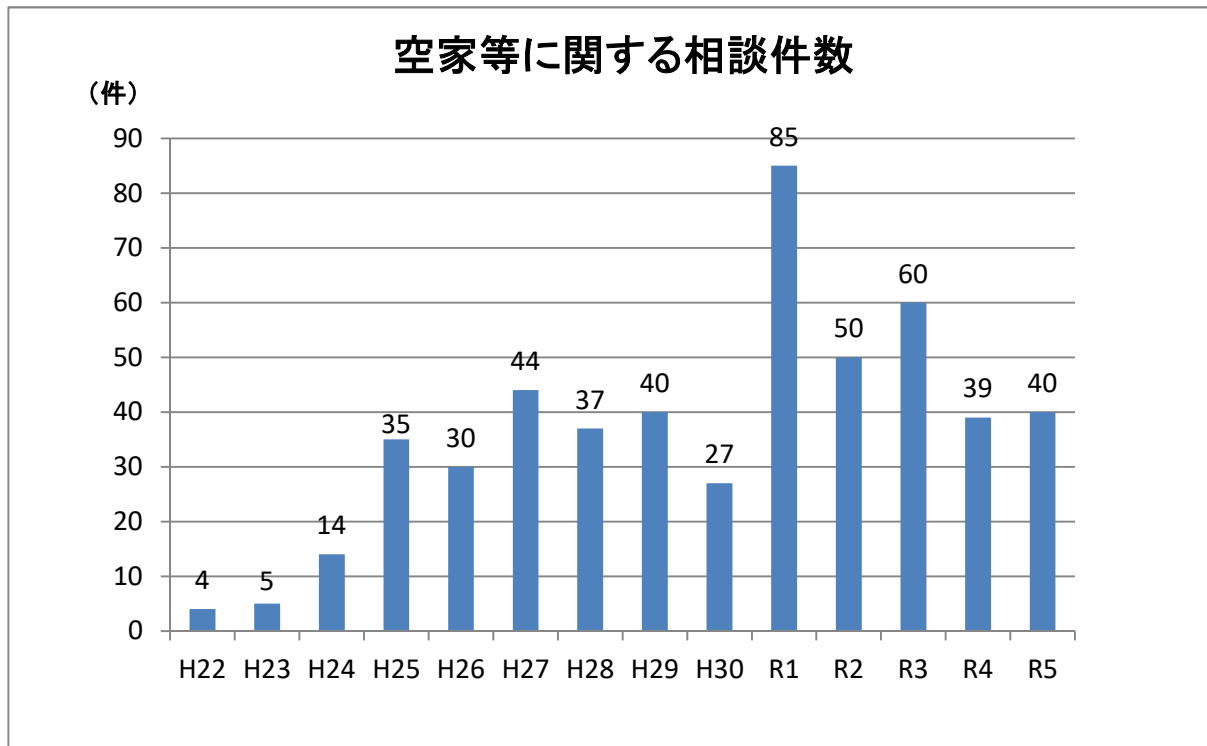
- ・取り壊したいが、建物内の遺品等の整理が終わっていない。
- ・家の中のものを整理したい。
- ・市街化調整区域の為、手が付けられない。
- ・市街化調整区域のため活用できない。

など、相続に関する悩み、残置物の処分、市街化調整区域での規制を記載する方が多くいました。

(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年度以降においては台風前の相談件数に落ち着いています。



②相談内容

相談の内容は、「草木の繁茂」が219件、「建物の一部飛散の恐れ」が172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年度～令和5年度の相談件数)

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	
172	26	219	30	63	510

(4) これまでの空家等対策事業における取組状況

①市民や所有者等への啓発

取組内容	取組の効果等
ア 固定資産税納税通知書を活用した啓発文書の送付	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年4月に通知される固定資産税納税通知書へ、空家等の適切な管理を促すための啓発文書の同封を継続して実施
イ 広報やホームページの活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策事業について、空家法に関する事項や空家条例、空家バンクに関することなどの周知を実施 ・草木の繁茂前や台風シーズン前などでの、所有空家等の適切な管理を広報で啓発
ウ 空家ガイドブックの作成	<ul style="list-style-type: none"> ・官民協働により、空家対策に関するガイドブックを作成 <p>【周知・提供方法】</p> <p>広報やホームページへの掲載 庁舎内や市内公共施設等に設置 指導文書への同封</p>
エ 空き家の発生を抑制するための特例措置の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・特例措置を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行について、ホームページでの制度案内 <p>【確認書発行件数】</p> <p>6件（累計）</p>

②相談体制の構築と利活用の促進

取組内容	取組の効果等
ア 空家バンク事前情報提供制度	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者から同意をいただき、千葉県宅地建物取引業協会南総支部へ空家等の情報を提供 <p>【申込件数】</p> <p>17件（累計）</p>
イ 空家バンク制度の運用	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県宅地建物取引業協会南総支部と協定を締結し、空家バンク制度を運用 <p>【空家バンク登録物件数】</p> <p>14件（取下げ等含む累計）</p> <p>【成約件数】</p> <p>6件（賃貸：4件 売買：2件）</p>

③空家等の適切な維持管理への取組

取組内容	取組の効果等
ア 庁内関係課との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・道路へのはみ出し樹木等、庁内関係課と情報を共有し対応
イ 関係機関との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人袖ヶ浦市シルバー人材センターと協定を締結し、除草等の空家管理代行サービスを紹介
ウ 空家等所有者への通知、助言及び指導等の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・苦情や相談等寄せられた空家等の現況確認 (現地確認、所有者等調査、登記簿等確認) ・苦情や相談等寄せられた空家等の所有者等に対し、助言・指導等を実施 ・空家所有者等への個別訪問等を行い、面談 ・指導文書等通知空家等の対応状況確認 【指導文書等通知件数】 341件（計画策定後累計）
エ 空家等調査	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度より水道閉栓データに基づく実態調査実施 ・調査済み空家等につき、経過観察
オ データベースの構築	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策管理支援システムを導入し、所有者情報、苦情内容等を空家等管理台帳として整備 【主なデータ項目】 <ul style="list-style-type: none"> ・住所、位置情報 ・土地及び家屋登記簿情報 ・所有者等情報 ・建物管理状況 ・対応記録 ・苦情内容 ・現地写真 等

④空家等に対する措置

取組内容	取組の効果等
ア 財産管理制度の活用	【相続財産管理人選任の申立件数】 令和3年度 2件
イ 特定空家等の認定・措置	【認定件数】 令和元年度 4戸 令和2年度 2戸 指導等を行い、令和2年度に認定した2戸は、所有者等との面談等を行い、自主的な解体が行われ解決
ウ 行政代執行の実施	令和元年認定の1戸につき、令和3年度行政代執行を実施 令和4年度、代執行費用回収

○前空家等対策計画への評価

- ・指導に従わない所有者等へは継続した対応が必要となっているが、適切に管理されていない空家等所有者への指導や訪問により、周辺への影響を軽減させることができました。
- ・令和元年房総半島台風被災後においては、適切に管理されていない空家等の状況が著しく悪化したことから、特定空家等の認定や危険建物の解体撤去等の適切な対応を実施できました。
- ・令和3年度においては、特定空家等の行政代執行への対応に尽力し、令和4年度は費用の回収まで完了することができました。
- ・計画改定のための実態調査とアンケート調査、空家特措法の改正への対応検討により、計画の改定対応を行いました。

3 課題

各種統計調査等の結果やこれまで市に寄せられた空家等に関する相談、計画の評価等を踏まえ、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ない。

(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。
- ・管理不全空家等に認定され勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例が解除される可能性がある。

(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、今後も空家等は増加することが予想されます。また、各種調査結果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醸成する対策が求められています。

(2) 流通・活用の促進

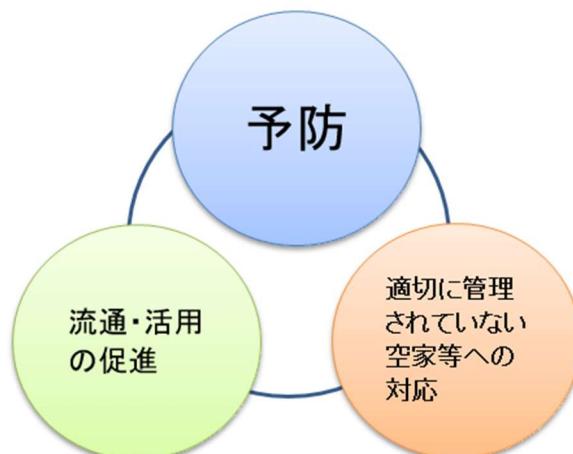
中古住宅流通シェアが低い水準であり、空家等所有者に売買、賃貸等の知識がなく活用が進まないという問題が挙げられます。このような現状から、所有者に対しては問題を解決するための支援や適切な相談ができる窓口の周知と活用が求められています。

(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。



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的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。

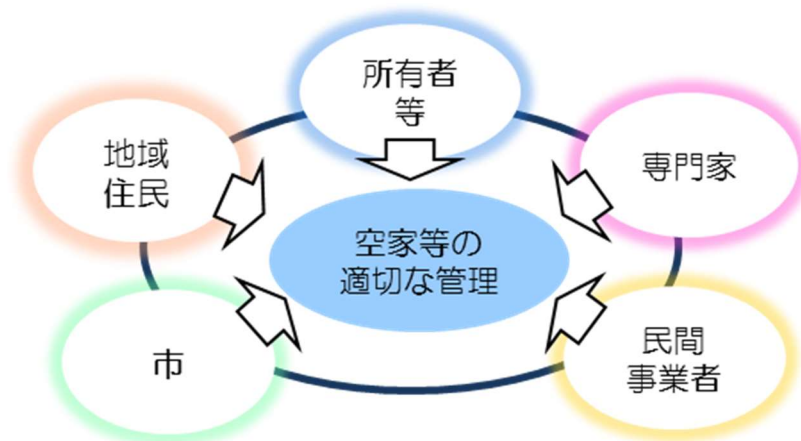
(2) 所有者責任を前提とした対策

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。そこで以下の取組を行います。

(1) 市民や所有者等の意識の醸成

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。

③空家ガイドブックの作成

空家の管理、売却、賃貸、解体、相続登記等を案内する空家ガイドブックを作成し、広報やホームページに掲載、庁舎内や公共施設等に設置することで、情報提供、意識啓発を行います。

④「住まいの終活」への情報提供

高齢者向け講習会や空家等対策セミナー、個別相談会の開催など、住まいを次世代へ適切に引き継ぐための「終活」の一環となるよう働きかけを行っていきます。

⑤相続登記手続に関する周知

登記簿上の所有者が亡くなった後、名義人を変更しないまましていると、管理者や所有者が不明確となり、売却等したい場合に時間がかかる等、多くの問題が生じるようになります。令和6年4月1日から相続登記申請が義務化されているため、相続発生後、速やかに登記の申請がされるよう、相続が発生する前から制度の周知や重要性について情報提供を行います。

⑥空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

相続した空家等を3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が控除される制度について、ホームページ等で周知を図ることにより、空家問題が長期化しないよう周知します。

⑦住まいを賃貸・売却する制度の紹介

現在の住まいから賃貸住宅等に住み替えて、生前のうちから住まいを賃貸するマイホーム借上げ制度^(※3)に加え、住み続けながら住まいを売却等するリースバック^(※4)やリバースモーゲージ^(※5)の周知を図り、空家等の発生を抑制します。

(※3) マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施。50歳以上の方のマイホームを借上げ、安定した賃料収入を保証する公的な制度。

(※4) リースバック

自宅を売却して賃料を支払いながらそこに住み続ける仕組み。

(※5) リバースモーゲージ

自宅を担保にそこに住み続けながら融資を受ける仕組み。

(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や包括連携協定を締結した民間企業等との連携を図り、空家等の情報収集に努めます。

また、社会情勢の動向や空家法の改正内容を踏まえた出前講座を実施していきます。

(3) 空家等に対する定期パトロールの実施

本市が把握している空家等について、管理不全空家等や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て状況確認を行います。

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、以下の取組を行います。

(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、相談希望者に対し、周知・啓発を行っていきます。

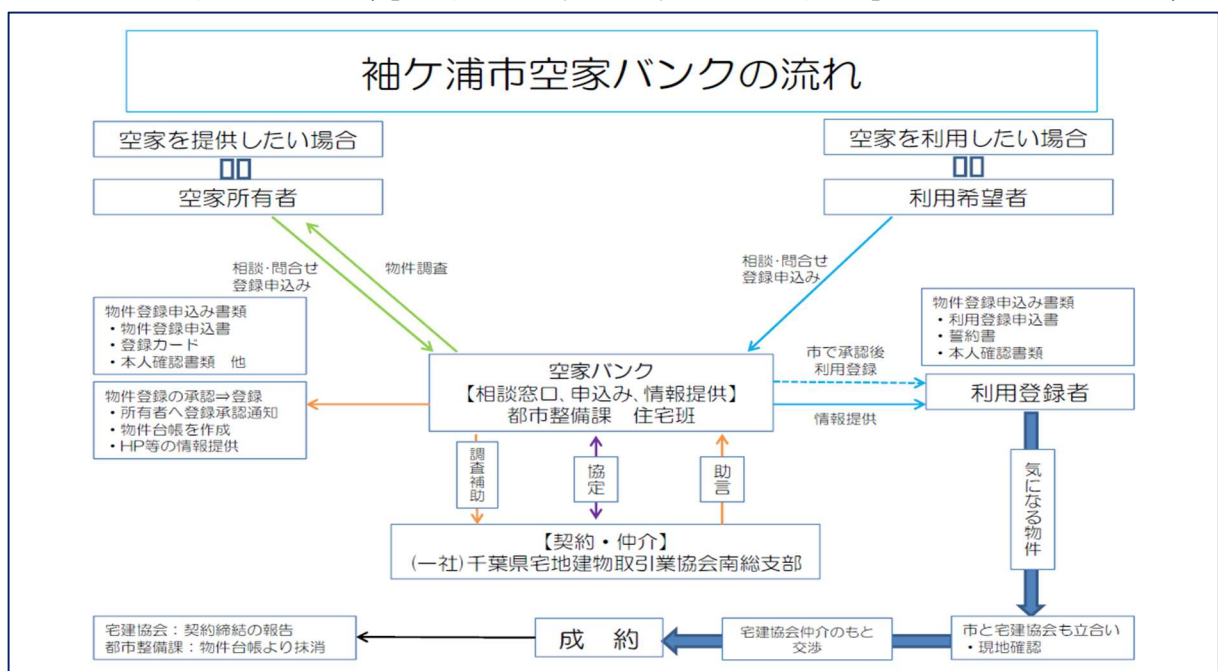
(2) 需要と供給のマッチング

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、広報やホームページ等で周知します。

また、農業委員会事務局等と連携して、「農地付き空家」^(※6)の情報共有を図り、空家バンク制度の登録・活用について促進を検討します。

(※6) 「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



(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

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相談があった場合には、総合窓口となる都市整備課が受け、相談内容に応じて関係各課等と連携し対応していきます。

3 適切に管理されていない空家等への対応

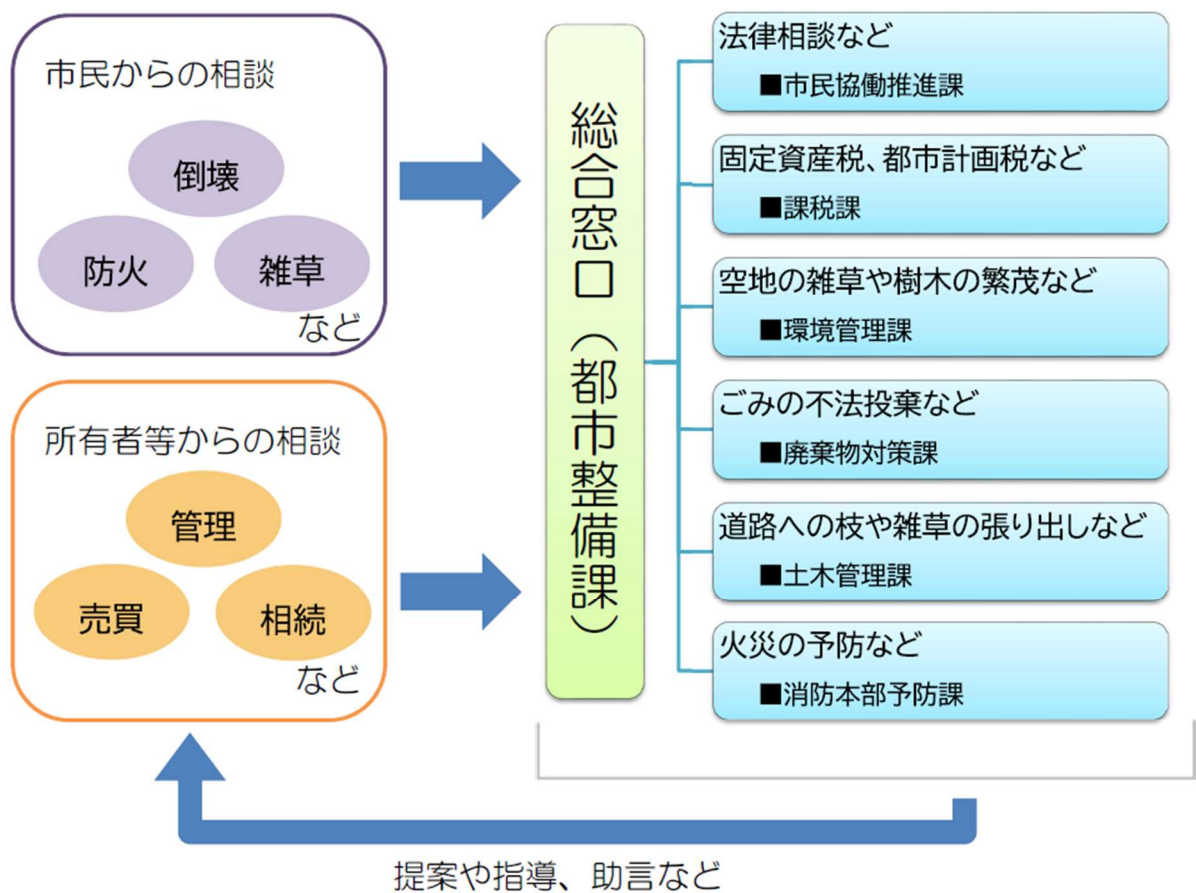
適切に管理されていない空家等は防災、衛生、景観等の様々な観点から周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

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

本市では、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。



②袖ヶ浦市空家等対策審議会

本市では、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を設置しています。この審議会では、市長の諮問に応じ、袖ヶ浦市空家等対策計画の策定、実施、その他空家等に関する対策を推進するための事項、管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置について調査審議します。

③空家管理代行サービス

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の利用を促進していきます。

④空家等管理活用支援法人

令和5年度空家法の改正により、自治体や所有者等へのサポート体制の構築のため、「空家等管理活用支援法人」制度が創設されました。空家等に関する相談対応や所有者探索等、空家等対策の状況に応じ、法人の指定、制度の活用について検討します。

(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) 財産管理制度の活用

空家所有者等が行方不明等である場合には、財産管理制度を活用し、適切に管理されていない空家等の解消に努めます。

財産管理制度の概要

制度名	概要
不在者財産管理制度 (民法第25条)	所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算制度 (民法第952条)	相続人のあることが明らかでない場合
所有者不明建物管理制度 (民法第264条の8)	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地・建物管理制度 (民法第264条の9、264条の14)	所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

(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、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。

4 管理不全空家等及び特定空家等に対する対策

(1) 方針

空家等のうち、管理不全空家等や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、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかを判断し、認定された場合には法に基づく措置を講じます。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等については、国によって示された「管理不全空家等及び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）」を踏まえ、袖ヶ浦市空家等対策審議会において令和〇年〇月に策定された「袖ヶ浦市管理不全空家等及び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認定します。

◆「管理不全空家等」

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

◆「特定空家等」

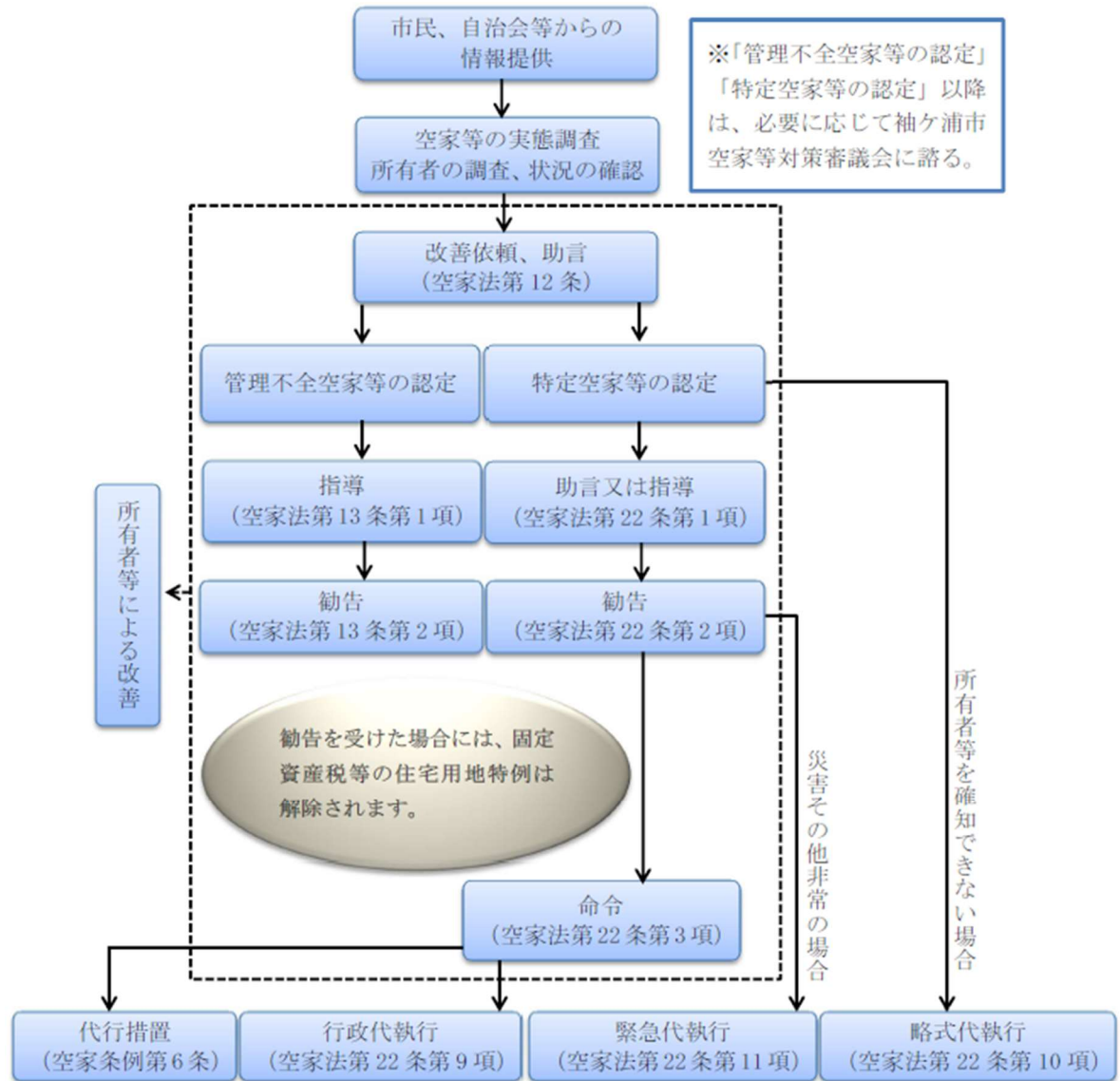
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又はそのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び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。

また、「勧告」の対象となった管理不全空家等及び特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

管理不全空家等及び特定空家等に対する事務フロー



【固定資産税等の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準	1/3に減額	2/3に減額

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額されるものです。

5 その他の取組

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、広報やホームページ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) 木造住宅耐震改修事業（都市整備課）

地震により木造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) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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、増改築または転居をした場合の費用の一部を助成しています。

(6) 住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金交付事業（環境管理課）

住宅用設備において地球温暖化対策の推進及び電力の強靱化に資する設備を設置するものに対し、費用の一部を補助しています。

(7) 合併処理浄化槽設置補助事業（廃棄物対策課）

生活排水による公共用水域の水質汚濁防止を図るため、合併処理浄化槽設置事業に要する費用の一部を補助しています。

第5章 成果目標

本計画を計画的、効果的に進めていくために、次のとおり目標を設定します。

(1) 目標設定の考え方

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ため、以下の項目を目標値として設定します。

- ・空家等対策に対する意識の醸成のため、講習会やセミナー等の開催回数
- ・空家等の有効活用の促進を図るため、空家バンク事前情報提供制度申込件数と空家バンク物件登録件数
- ・適切に管理されていない空家等への指導や状況確認等によって改善される空家等の改善戸数
- ・相続放棄等された空家等に対応するため、財産管理制度の活用件数

(2) 目標

項目	令和5年度現状値	令和13年度目標値
講習会やセミナー等の開催回数	—	2回/年
空家バンク事前情報提供制度申込件数	8件/年	16件/年
空家バンク物件登録件数（累計）	14件	20件
適切に管理されていない空家等の改善戸数	24戸/年	40戸/年
財産管理制度の活用件数	—	1件/年

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号外法律第二百二十七号]

第一章 総則

(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。第十四条第二項において同じ。）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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を

- 含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定め

られた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。
- （空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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的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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

(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、周辺的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7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、地域的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22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22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（法人にあつては、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7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) 管理不全空家等及び特定空家等の認定に関する事項
- (3) 法第13条に規定する管理不全空家等に対する措置に関する事項
- (4) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項
- (5) 前条に規定する公表に関する事項
- (6) 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ヶ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。

(袖ヶ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 袖ヶ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。

(次のよう略)

附 則（令和5年10月12日条例第20号）

この条例は、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（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。

附 則（令和6年3月15日条例第8号）

この条例は、公布の日から施行する。

(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。）及び袖ヶ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。

(管理不全空家等及び特定空家等の認定)

第3条 法第13条第1項の規定による管理不全空家等及び法第2条第2項の規定による特定空家等の認定は、市長が定める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、あらかじめ袖ヶ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。

(報告)

第4条 法第9条第2項の規定による報告の求めは、空家等に係る事項に関する報告徴収書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第2項の規定による報告は、空家等に係る事項に関する報告書（様式第1号の2）により行うものとする。

(立入調査)

第4条の2 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2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号の2）とする。

(勧告)

第5条 法第13条第2項の規定による勧告は、管理不全空家等への勧告書（様式第3号）により、法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等への勧告書（様式第3号の2）により行うものとする。

(命令)

第6条 法第22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22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22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22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22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22条第13条に規定する標識は、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） 袖ヶ浦市公告式条例（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、相当の期間において、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22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22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22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。

附 則（令和4年3月31日規則第29号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年10月12日規則第34号）

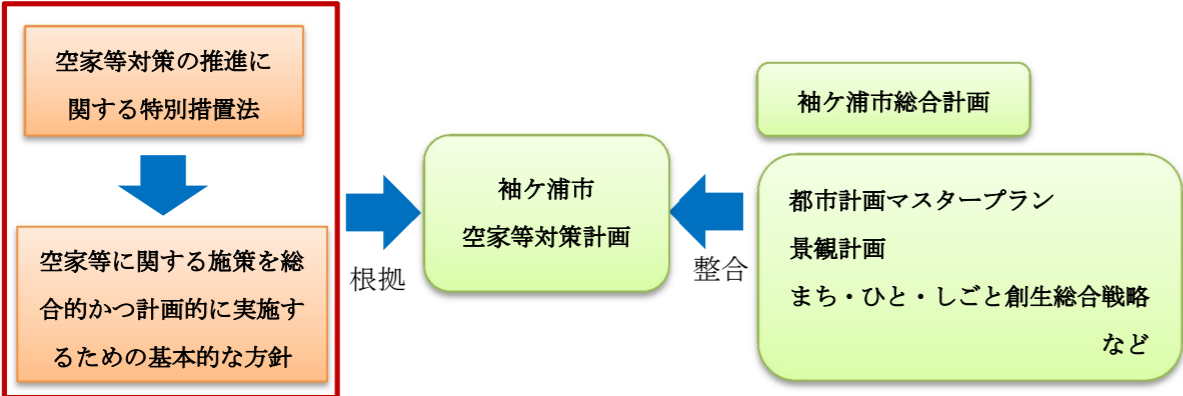
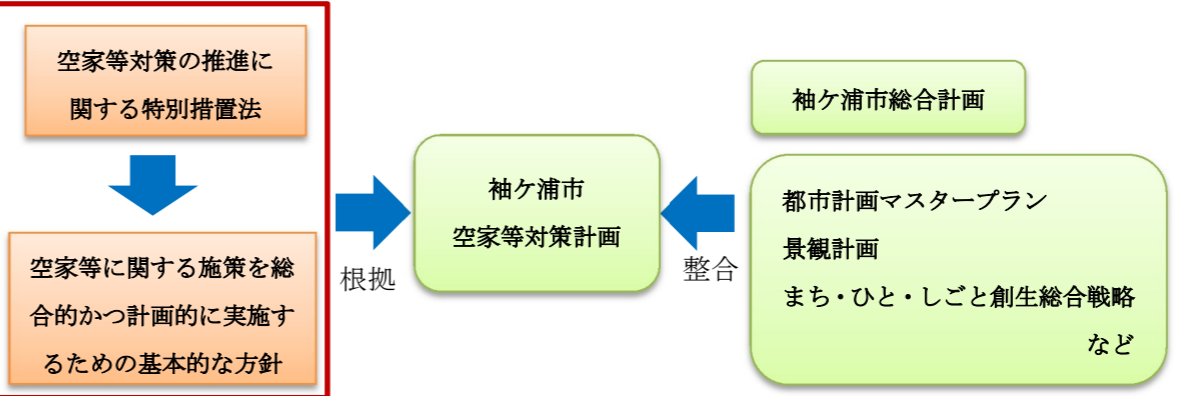
この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。

附 則（令和6年3月15日規則第2号）

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号～様式第18号

略

変更後	現行案	備考
<p>第1章 計画の趣旨</p> <p>1 計画策定の背景と目的</p> <p>少子高齢化や核家族化の進展等により、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的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。</p> <p>これまで本市では、平成27年4月に「袖ヶ浦市空き家等の適正な管理に関する条例（平成30年10月「袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例」に改正。以下、「空家条例」という。）」を施行し、空家等の所有者等に対し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理を促してきました。</p> <p>国においては、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日に全面施行し、市区町村の役割として「空家等対策計画」の作成や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。</p> <p>これらの経緯を踏まえ、平成29年3月に「袖ヶ浦市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできましたが、策定から相当年数が経過したことや令和5年12月に「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」が施行されたことに伴い、改正内容に対応した空家等対策をより一層推進するため改定します。</p> <p>2 計画の位置付け</p> <p>袖ヶ浦市空家等対策計画は、空家法第7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各種計画と整合を図り、計画を推進していきます。</p> 	<p>第1章 計画の趣旨</p> <p>1 計画策定の背景と目的</p> <p>少子高齢化や核家族化の進展等により、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的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。</p> <p>これまで本市では、平成27年4月に「袖ヶ浦市空き家等の適正な管理に関する条例（平成30年10月「袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例」に改正。以下、「空家条例」という。）」を施行し、空家等の所有者等に対し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理を促してきました。</p> <p>国においては、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日に全面施行し、市区町村の役割として「空家等対策計画」の作成や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。</p> <p>これらの経緯を踏まえ、平成29年3月に「袖ヶ浦市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできましたが、策定から相当年数が経過したことや令和5年12月に「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」が施行されたことに伴い、改正内容に対応した空家等対策をより一層推進するため改定します。</p> <p>2 計画の位置付け</p> <p>袖ヶ浦市空家等対策計画は、空家法第7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各種計画と整合を図り、計画を推進していきます。</p> 	

3 計画期間

本計画期間は、袖ヶ浦市総合計画の終期に合わせ、令和7年度から令和13年度までの7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

本計画は、空家法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」並びに空家法第13条に定める「管理不全空家等」を対象とします。

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^(※1)が常態である^(※2)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。

(※1) 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います。

(※2) 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います。

③管理不全空家等（空家法第13条第1項）

「管理不全空家等」とは、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

(2) 対象とする地区

本計画は、空家等実態調査等の結果を踏まえ、市内全域を対象とします。

ただし、今後空家等の活用が特に必要と認められる場合は、「空家等活用促進区域」の指定について検討します。

3 計画期間

本計画期間は、袖ヶ浦市総合計画の終期に合わせ、令和7年度から令和13年度までの7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

本計画は、空家法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」並びに空家法第13条に定める「管理不全空家等」を対象とします。

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^(※1)が常態である^(※2)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。

(※1) 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います。

(※2) 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います。

③管理不全空家等（空家法第13条第1項）

「管理不全空家等」とは、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

(2) 対象とする地区

本計画は、空家等実態調査等の結果を踏まえ、市内全域を対象とします。

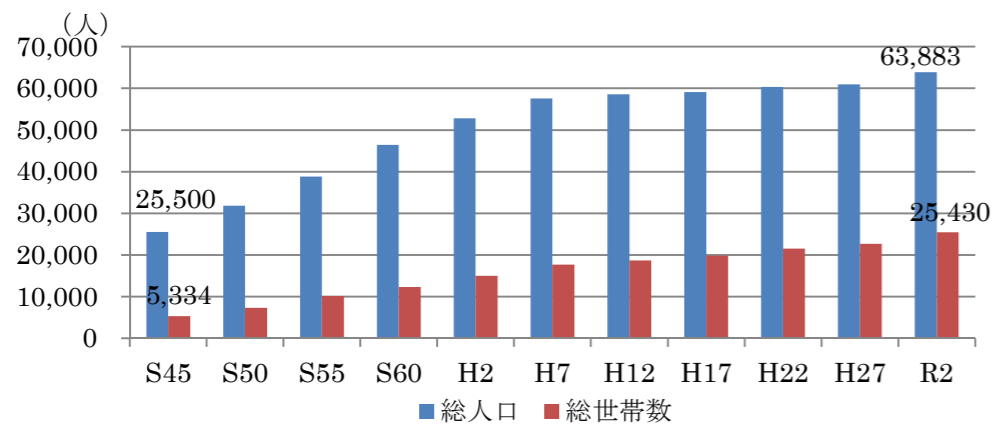
ただし、今後空家等の活用が特に必要と認められる場合は、「空家等活用促進区域」の指定について検討します。

第2章 本市の現状と課題

1 人口動態

(1) 人口・世帯数

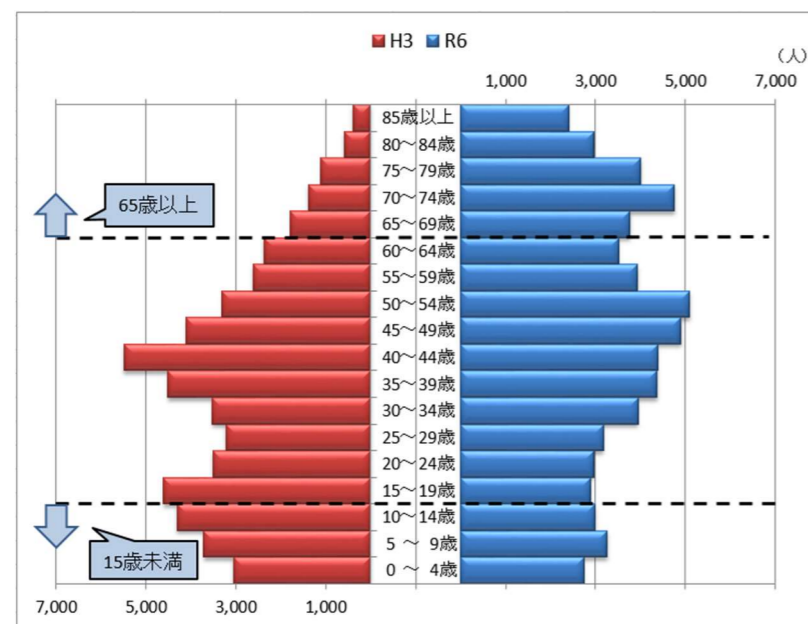
本市の人口は、昭和45年に25,500人、世帯数5,334世帯でしたが、京葉工業地帯の一翼を担う臨海コンビナートの形成を契機に、土地区画整理事業等により宅地の造成が進んだことから、右肩上がり増加し、令和2年には、63,883人（昭和45年比：2.51倍）世帯数25,430世帯となりました。



<資料：国勢調査>

(2) 人口構成の推移

平成3年4月の市制施行時と令和6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。



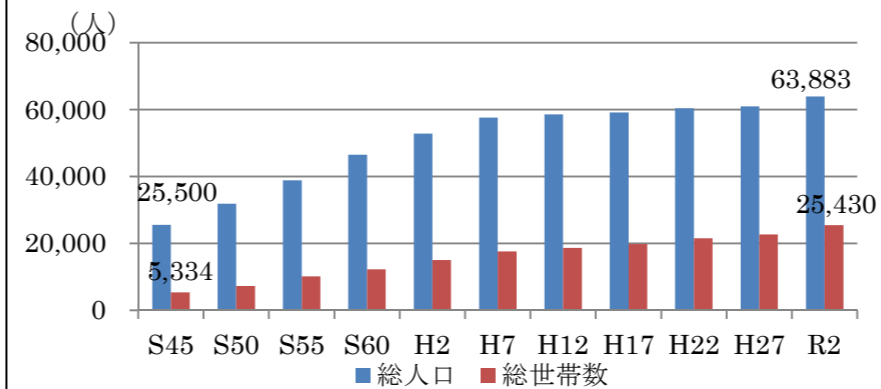
<資料：住民基本台帳>

第2章 本市の現状と課題

1 人口動態

(1) 人口・世帯数

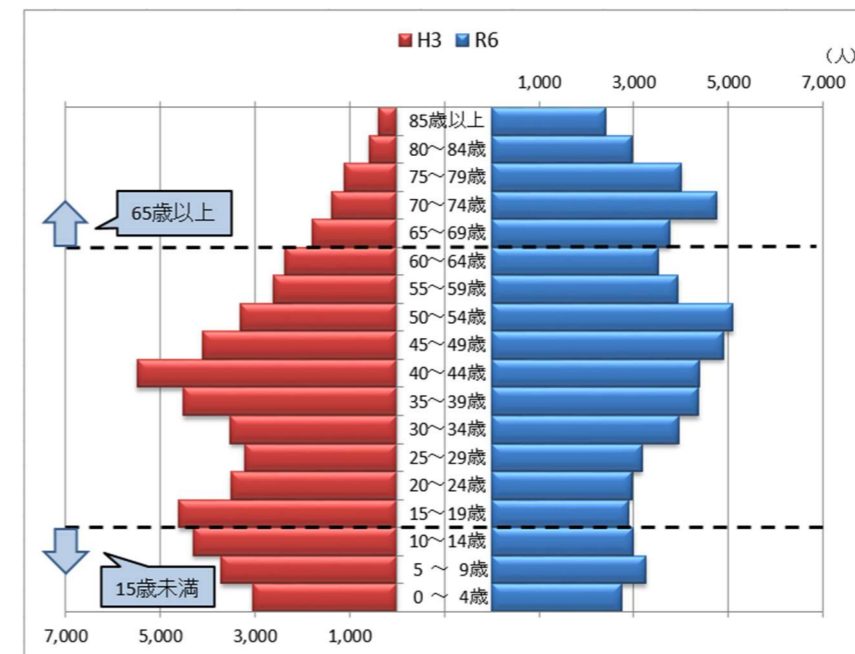
本市の人口は、昭和45年に25,500人、世帯数5,334世帯でしたが、京葉工業地帯の一翼を担う臨海コンビナートの形成を契機に、土地区画整理事業等により宅地の造成が進んだことから、右肩上がり増加し、令和2年には、63,883人（昭和45年比：2.51倍）世帯数25,430世帯となりました。



<資料：国勢調査>

(2) 人口構成の推移

平成3年4月の市制施行時と令和6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>

(3) 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、根形地区で世帯数・人口が増加しています。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。

地区名	平成3年4月1日		令和6年4月1日		増減(平成3年→令和6年)			
	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	率(%)	人口(人)	率(%)
昭和	3,645	11,931	9,282	21,523	5,637	154.65	9,592	80.40
長浦	6,398	21,841	12,538	27,322	6,140	95.97	5,481	25.10
根形	1,350	4,967	2,532	5,721	1,182	87.56	754	15.18
平岡	2,335	8,402	2,480	5,240	145	6.21	▲ 3,162	▲ 37.63
中川・富岡	1,625	6,336	2,232	5,104	607	37.35	▲ 1,232	▲ 19.44
合計	15,353	53,477	29,064	64,910	13,711	89.31	11,433	21.38

<資料：住民基本台帳>

2 空家等の状況

(1) 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、令和4年度より市内全域を対象に空家等の実態調査を実施しています。

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抽出し、職員による現地調査を行って空家等の判断及び状況把握をしています。

②調査結果(令和6年3月31日現在)

地区名	令和4年度	令和5年度					増減数
		空家等である					
		適正管理	不適正管理			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	48	34	21	0	21	55	7
長浦	59	53	23	0	23	76	17
根形	29	15	16	0	16	31	2
平岡	77	27	52	1	53	80	3
中川・富岡	47	19	32	2	34	53	6
合計	260	148	144	3	147	295	35

(3) 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、根形地区で世帯数・人口が増加しています。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。

地区名	平成3年4月1日		令和6年4月1日		増減(平成3年→令和6年)			
	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	率(%)	人口(人)	率(%)
昭和	3,645	11,931	9,282	21,523	5,637	154.65	9,592	80.40
長浦	6,398	21,841	12,538	27,322	6,140	95.97	5,481	25.10
根形	1,350	4,967	2,532	5,721	1,182	87.56	754	15.18
平岡	2,335	8,402	2,480	5,240	145	6.21	▲ 3,162	▲ 37.63
中川・富岡	1,625	6,336	2,232	5,104	607	37.35	▲ 1,232	▲ 19.44
合計	15,353	53,477	29,064	64,910	13,711	89.31	11,433	21.38

<資料：住民基本台帳>

2 空家等の状況

(1) 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、令和4年度より市内全域を対象に空家等の実態調査を実施しています。

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抽出し、職員による現地調査を行って空家等の判断及び状況把握をしています。

②調査結果(令和6年3月31日現在)

地区名	令和4年度	令和5年度					増減数
		空家等である					
		適正管理	不適正管理			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	48	34	21	0	21	55	7
長浦	59	53	23	0	23	76	17
根形	29	15	16	0	16	31	2
平岡	77	27	52	1	53	80	3
中川・富岡	47	19	32	2	34	53	6
合計	260	148	144	3	147	295	35

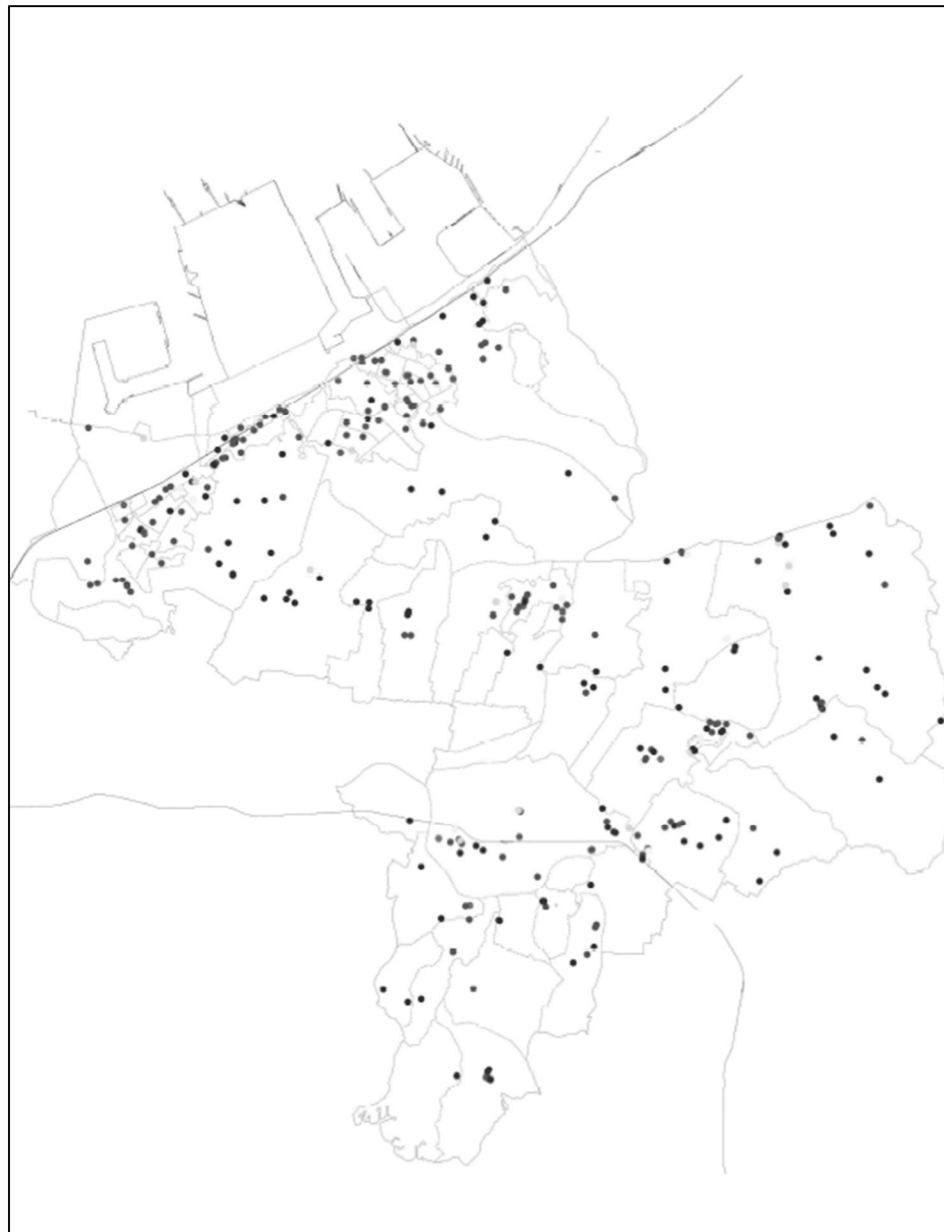
本市で空家等実態調査を初めて行った平成24年度には、空家等戸数は378戸でしたが、平成27年の空家法施行後の対策や令和元年房総半島台風による解体等が行われたことで市内の空家等戸数が減少したと考えられます。

なお、令和4年度と令和5年度の空家数を比較すると、35戸増加しており、今後も空家等戸数は増加していくと見込んでいます。

■市内の空家等分布図

空家等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。

ここでは、市内全域に空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土地区画整理事業などにより宅地開発された地区や、内陸の宅地開発された住宅地、昭和40年から50年代の郊外住宅地などに空家等が多く見られます。



本市で空家等実態調査を初めて行った平成24年度には、空家等戸数は378戸でしたが、平成27年の空家法施行後の対策や令和元年房総半島台風による解体等が行われたことで市内の空家等戸数が減少したと考えられます。

なお、令和4年度と令和5年度の空家数を比較すると、35戸増加しており、今後も空家等戸数は増加していくと見込んでいます。

■市内の空家等分布図

空家等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。

ここでは、市内全域に空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土地区画整理事業などにより宅地開発された地区や、内陸の宅地開発された住宅地、昭和40年から50年代の郊外住宅地などに空家等が多く見られます。



(2) 空家所有者意向調査

①概要

本市では、平成24年度に実施した空家等実態調査の空家等所有者を対象とした空家所有者等意向調査を平成29年度に実施し、令和4年度は実態調査と合わせ、同様の意向調査を実施しました。

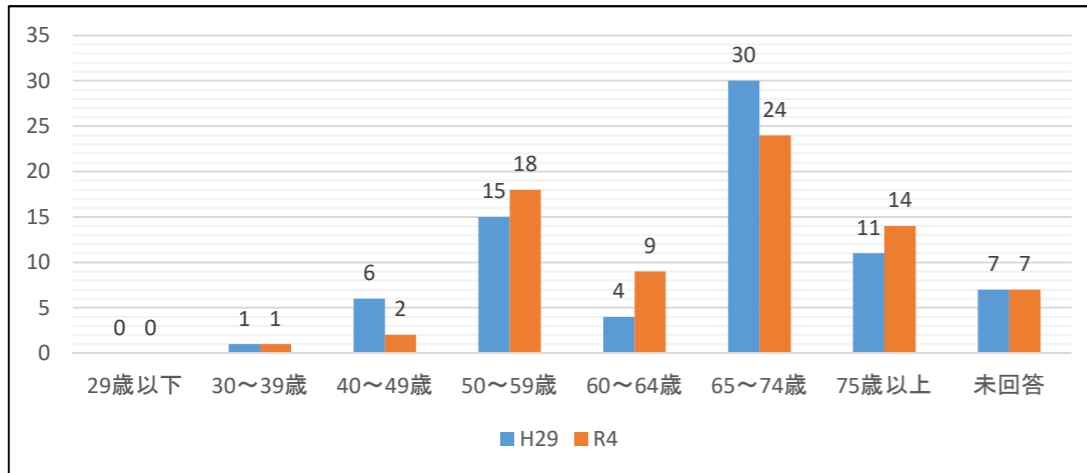
この調査では、建物の利用状況や活用の意向などを伺い、今後の空家等に関する対策の基礎資料とすることを目的としています。

②調査結果

■所有者の年齢

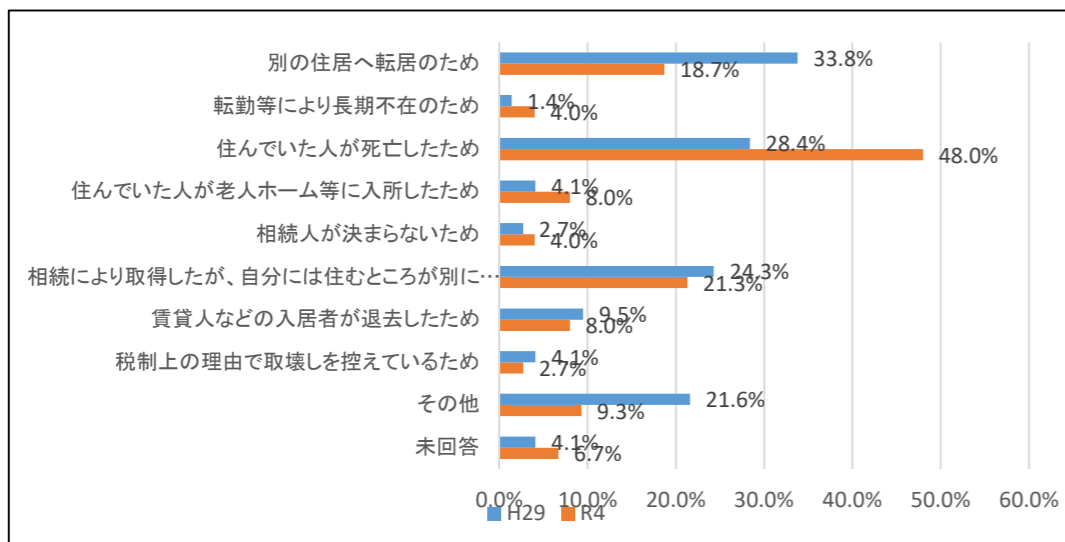
所有者の年齢については、「65歳～74歳」が最も多く、次いで「50歳～59歳」、「75歳以上」となっています。

また、65歳以上の高齢者は全体の半数を超えています。



■空家の取得経緯

建物を利用しなくなった（なっている）きっかけは、「住んでいた人が死亡したため」「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」など、相続に起因する要因が大きくなっています。



(2) 空家所有者意向調査

①概要

本市では、平成24年度に実施した空家等実態調査の空家等所有者を対象とした空家所有者等意向調査を平成29年度に実施し、令和4年度は実態調査と合わせ、同様の意向調査を実施しました。

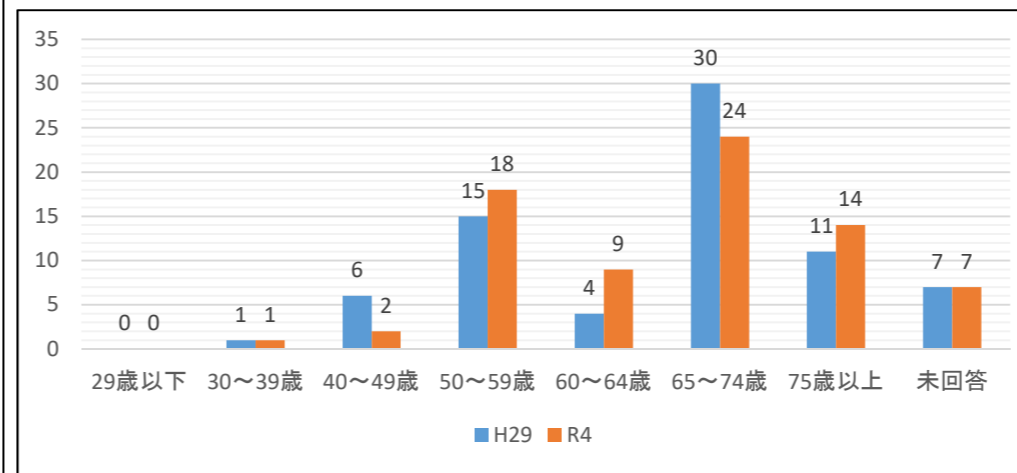
この調査では、建物の利用状況や活用の意向などを伺い、今後の空家等に関する対策の基礎資料とすることを目的としています。

②調査結果

■所有者の年齢

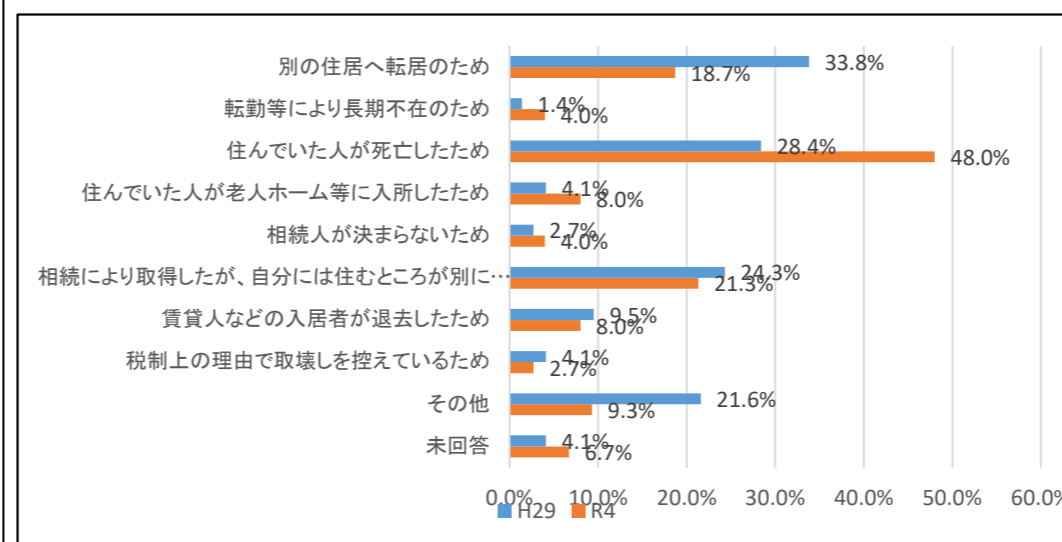
所有者の年齢については、「65歳～74歳」が最も多く、次いで「50歳～59歳」、「75歳以上」となっています。

また、65歳以上の高齢者は全体の半数を超えています。



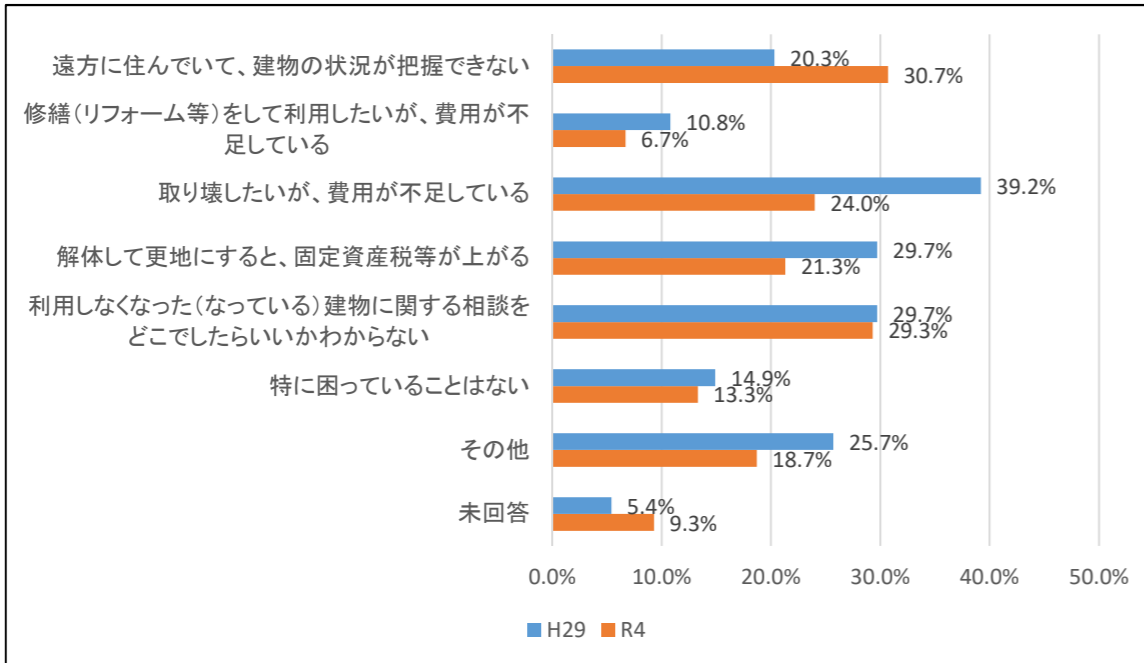
■空家の取得経緯

建物を利用しなくなった（なっている）きっかけは、「住んでいた人が死亡したため」「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」など、相続に起因する要因が大きくなっています。



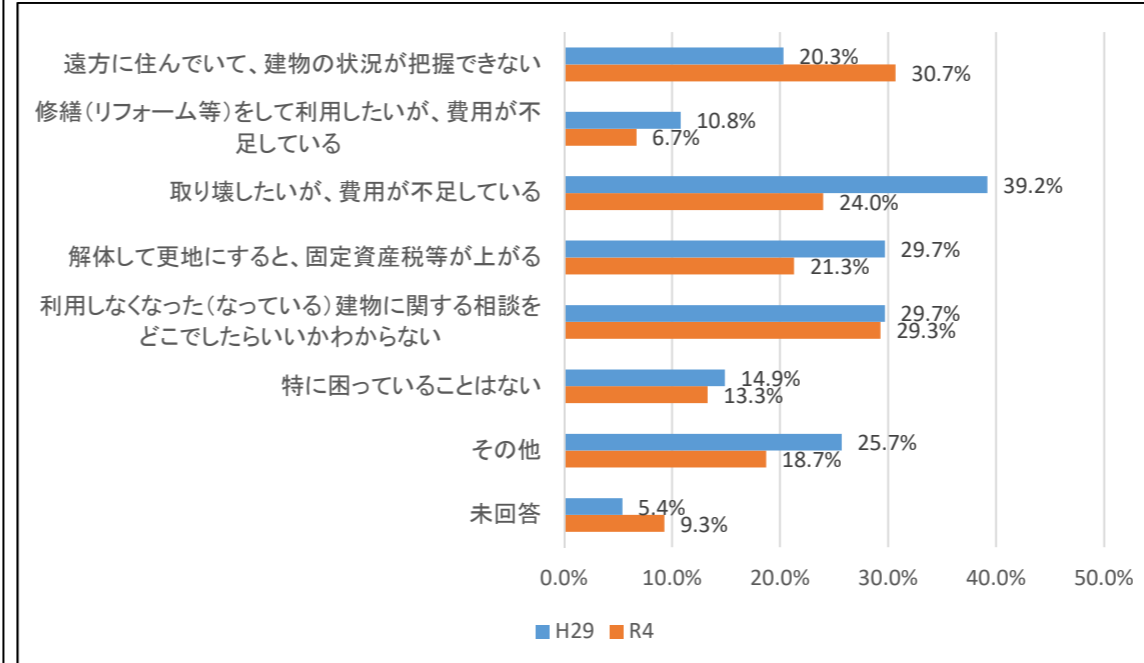
■空家の管理上の課題

空家を管理する上では、「遠方に住んでいて、建物の状況が把握できない」「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」と回答する方の割合が高いです。



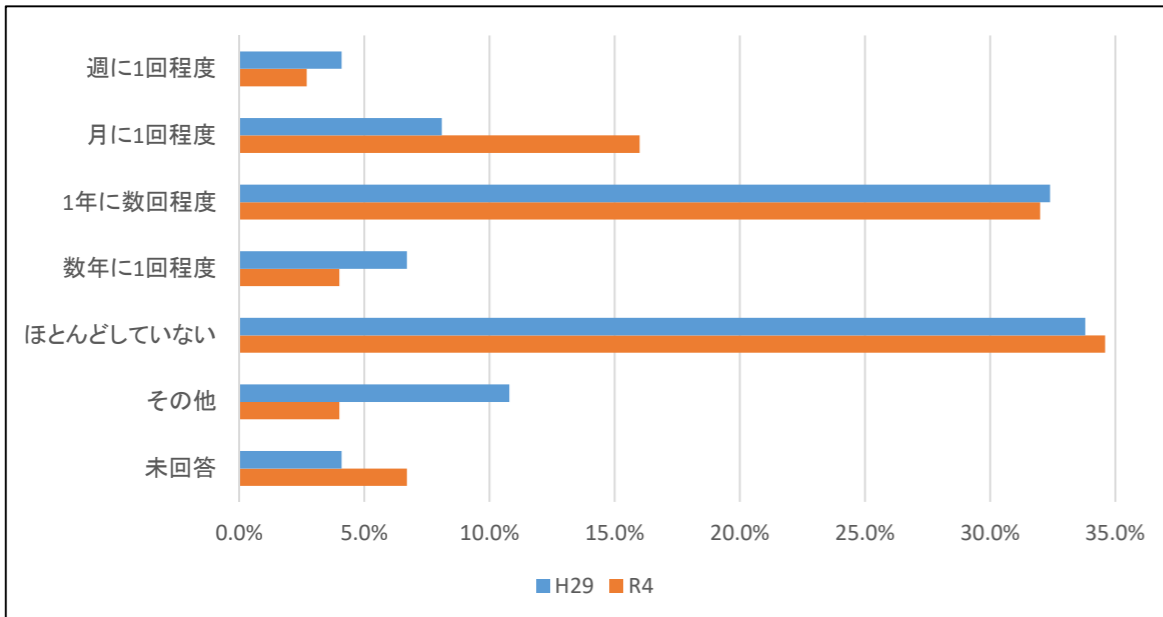
■空家の管理上の課題

空家を管理する上では、「遠方に住んでいて、建物の状況が把握できない」「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」と回答する方の割合が高いです。



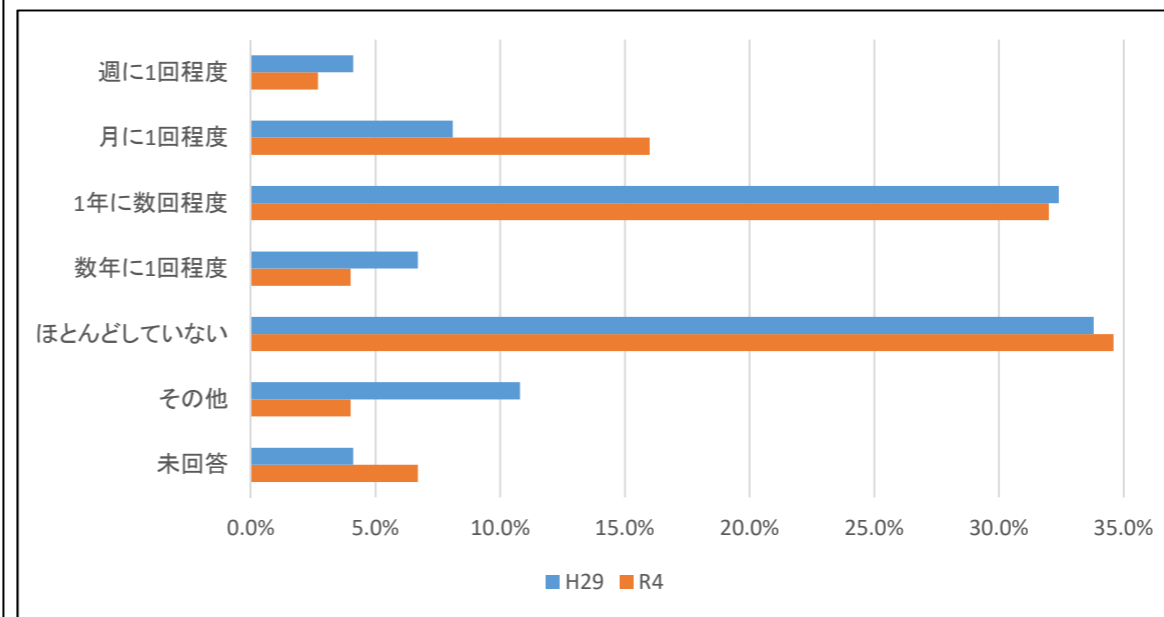
■空家の管理の頻度

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、自由記載でも「何年も行っていない」と記載されるなど、空家等問題に対して意識が希薄であると推察します。



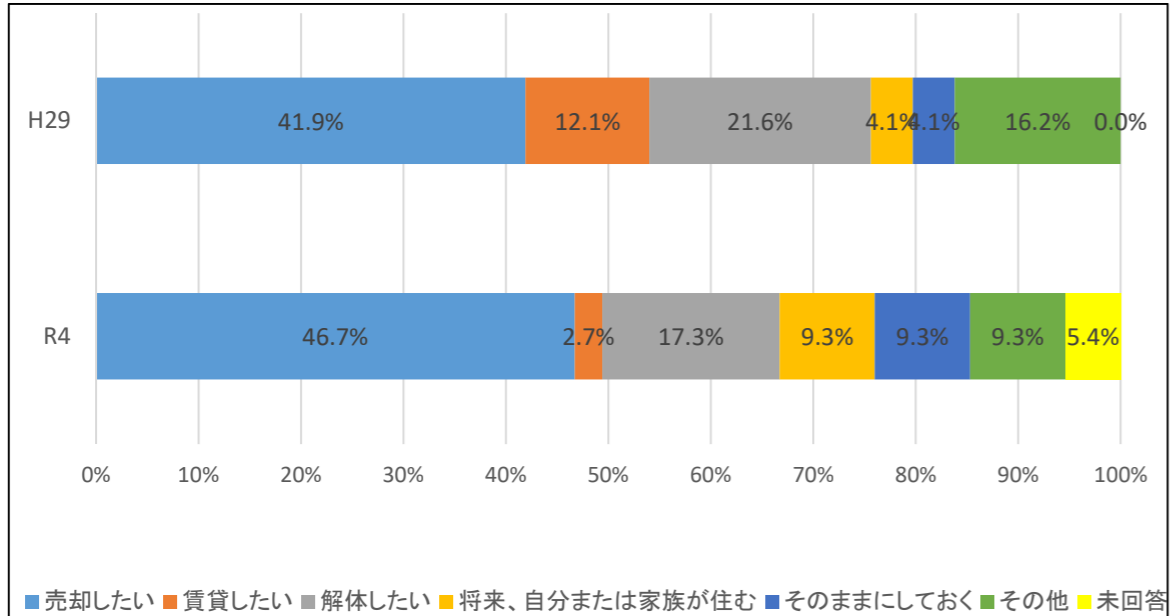
■空家の管理の頻度

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、自由記載でも「何年も行っていない」と記載されるなど、空家等問題に対して意識が希薄であると推察します。



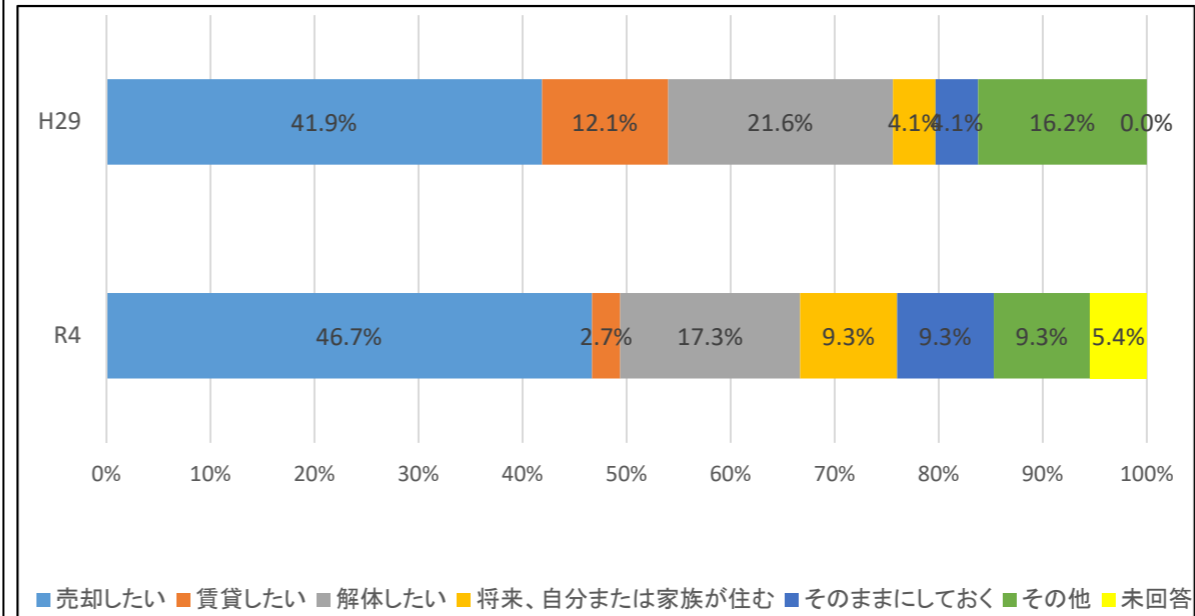
■今後の利用意向

今後の利用意向については、「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。



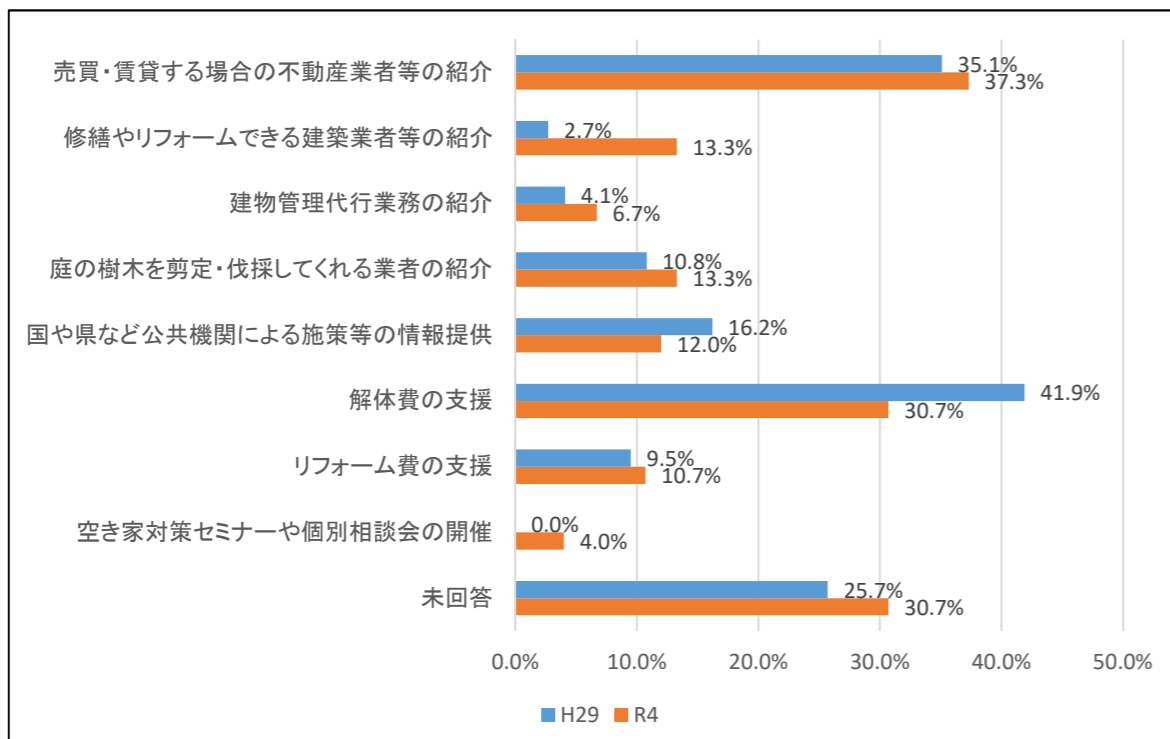
■今後の利用意向

今後の利用意向については、「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。



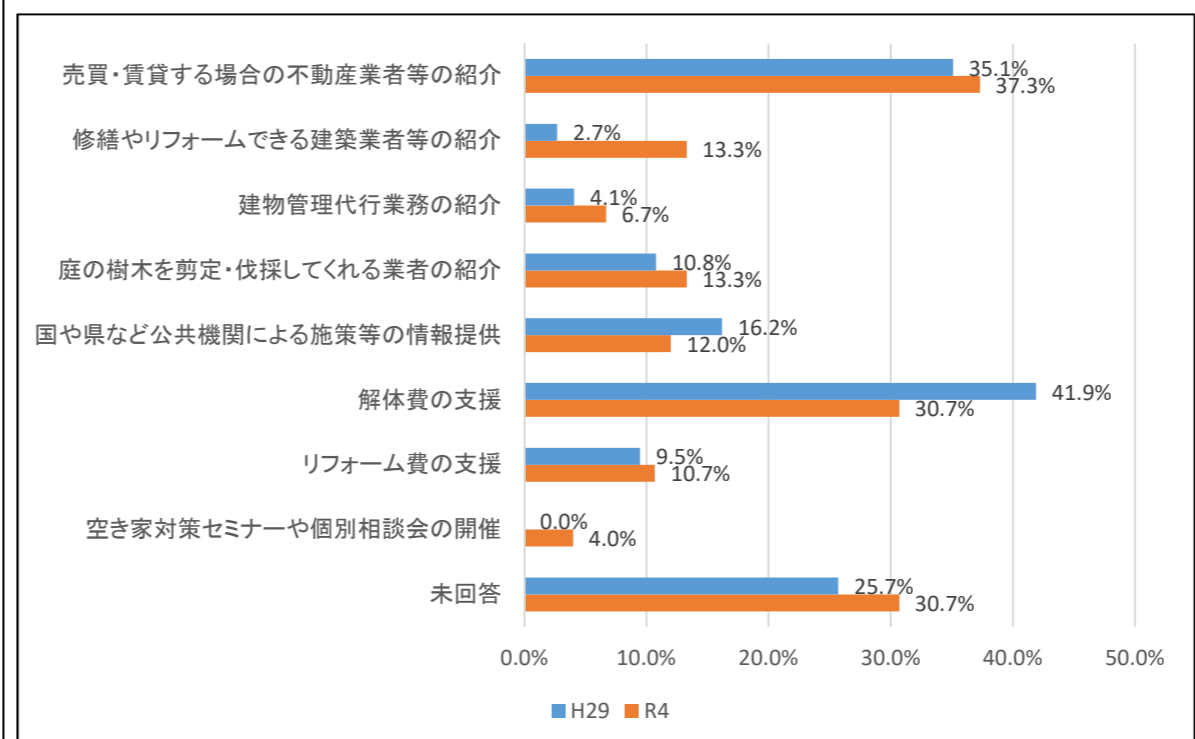
■期待する支援

建物の活用や空家対策に必要なことについて調査したところ、「売買・賃貸する場合の不動産業者等の紹介」が最も多く、次いで「解体費の支援」となっています。



■期待する支援

建物の活用や空家対策に必要なことについて調査したところ、「売買・賃貸する場合の不動産業者等の紹介」が最も多く、次いで「解体費の支援」となっています。



■その他自由意見

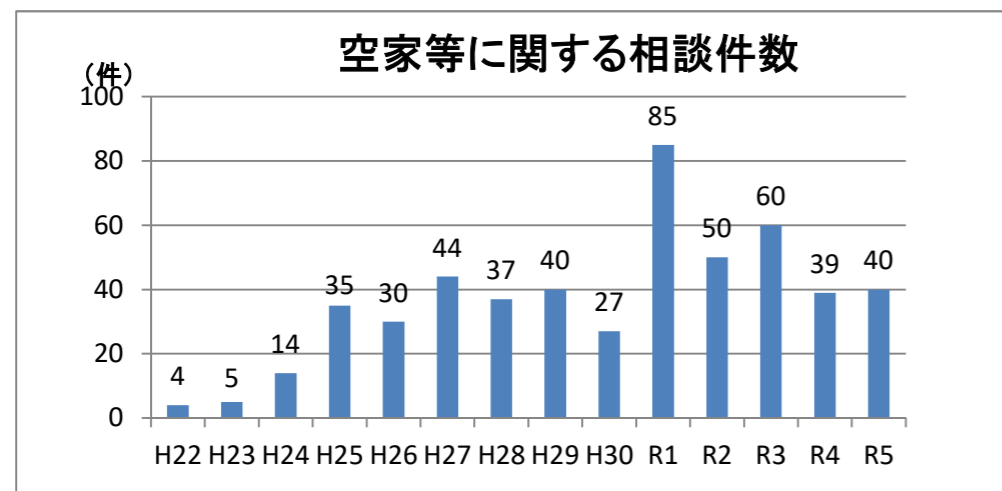
- ・取り壊したいが、建物内の遺品等の整理が終わっていない。
- ・家の中のものを整理したい。
- ・市街化調整区域の為、手が付けられない。
- ・市街化調整区域のため活用できない。

など、相続に関する悩み、残置物の処分、市街化調整区域での規制を記載する方が多くいました。

(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年度以降においては台風前の相談件数に落ち着いています。



②相談内容

相談の内容は、「草木の繁茂」が219件、「建物の一部飛散の恐れ」が172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年度～令和5年度の相談件数)

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	
172	26	219	30	63	510

■その他自由意見

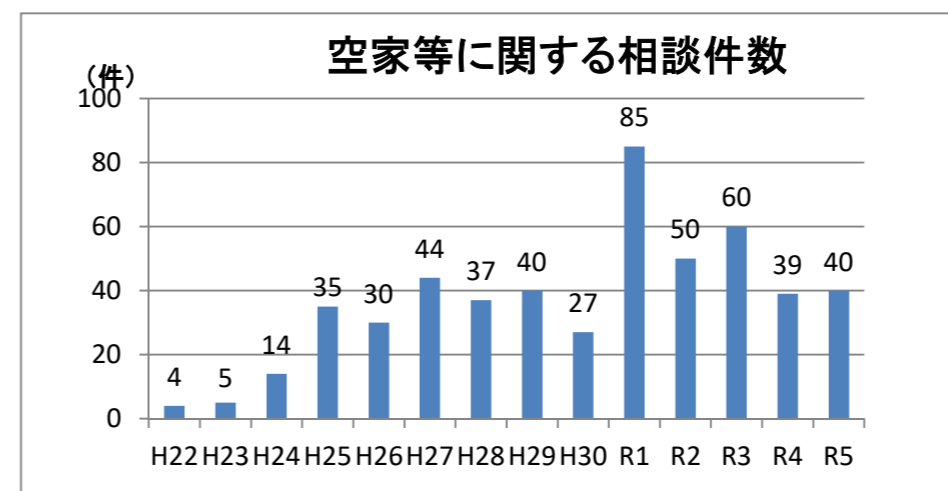
- ・取り壊したいが、建物内の遺品等の整理が終わっていない。
- ・家の中のものを整理したい。
- ・市街化調整区域の為、手が付けられない。
- ・市街化調整区域のため活用できない。

など、相続に関する悩み、残置物の処分、市街化調整区域での規制を記載する方が多くいました。

(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年度以降においては台風前の相談件数に落ち着いています。



②相談内容

相談の内容は、「草木の繁茂」が219件、「建物の一部飛散の恐れ」が172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年度～令和5年度の相談件数)

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	
172	26	219	30	63	510

(4) これまでの空家等対策事業における取組状況

①市民や所有者等への啓発

取組内容	取組の効果等
ア 固定資産税納税通知書を活用した啓発文書の送付	・毎年4月に通知される固定資産税納税通知書へ、空家等の適切な管理を促すための啓発文書の同封を継続して実施
イ 広報やホームページの活用	・空家等対策事業について、空家法に関する事項や空家条例、空家バンクに関することなどの周知を実施 ・草木の繁茂前や台風シーズン前などでの、所有空家等の適切な管理を広報で啓発
ウ 空家ガイドブックの作成	・官民協働により、空家対策に関するガイドブックを作成 【周知・提供方法】 広報やホームページへの掲載 庁舎内や市内公共施設等に設置 指導文書への同封
エ 空き家の発生を抑制するための特例措置の対応	・特例措置を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行について、ホームページでの制度案内 【確認書発行件数】 6件（累計）

②相談体制の構築と利活用の促進

取組内容	取組の効果等
ア 空家バンク事前情報提供制度	・空家等所有者から同意をいただき、千葉県宅地建物取引業協会南総支部へ空家等の情報を提供 【申込件数】 17件（累計）
イ 空家バンク制度の運用	・千葉県宅地建物取引業協会南総支部と協定を締結し、空家バンク制度を運用 【空家バンク登録物件数】 14件（取下げ等含む累計） 【成約件数】 6件（賃貸：4件 売買：2件）

(4) これまでの空家等対策事業における取組状況

①市民や所有者等への啓発

取組内容	取組の効果等
ア 固定資産税納税通知書を活用した啓発文書の送付	・毎年4月に通知される固定資産税納税通知書へ、空家等の適切な管理を促すための啓発文書の同封を継続して実施
イ 広報やホームページの活用	・空家等対策事業について、空家法に関する事項や空家条例、空家バンクに関することなどの周知を実施 ・草木の繁茂前や台風シーズン前などでの、所有空家等の適切な管理を広報で啓発
ウ 空家ガイドブックの作成	・官民協働により、空家対策に関するガイドブックを作成 【周知・提供方法】 広報やホームページへの掲載 庁舎内や市内公共施設等に設置 指導文書への同封
エ 空き家の発生を抑制するための特例措置の対応	・特例措置を受けるために必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行について、ホームページでの制度案内 【確認書発行件数】 6件（累計）

②相談体制の構築と利活用の促進

取組内容	取組の効果等
ア 空家バンク事前情報提供制度	・空家等所有者から同意をいただき、千葉県宅地建物取引業協会南総支部へ空家等の情報を提供 【申込件数】 17件（累計）
イ 空家バンク制度の運用	・千葉県宅地建物取引業協会南総支部と協定を締結し、空家バンク制度を運用 【空家バンク登録物件数】 14件（取下げ等含む累計） 【成約件数】 6件（賃貸：4件 売買：2件）

③空家等の適切な維持管理への取組

取組内容	取組の効果等
ア 庁内関係課との連携	・道路へのはみ出し樹木等、庁内関係課と情報を共有し対応
イ 関係機関との連携	・公益社団法人袖ヶ浦市シルバー人材センターと協定を締結し、除草等の空家管理代行サービスを紹介
ウ 空家等所有者への通知、助言及び指導等の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・苦情や相談等寄せられた空家等の現況確認 (現地確認、所有者等調査、登記簿等確認) ・苦情や相談等寄せられた空家等の所有者等に対し、助言・指導等を実施 ・空家所有者等への個別訪問等を行い、面談 ・指導文書等通知空家等の対応状況確認 【指導文書等通知件数】 341件(計画策定後累計)
エ 空家等調査	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度より水道閉栓データに基づく実態調査実施 ・調査済み空家等につき、経過観察
オ データベースの構築	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策管理支援システムを導入し、所有者情報、苦情内容等を空家等管理台帳として整備 【主なデータ項目】 ・住所、位置情報 ・土地及び家屋登記簿情報 ・所有者等情報 ・建物管理状況 ・対応記録 ・苦情内容 ・現地写真 等

③空家等の適切な維持管理への取組

取組内容	取組の効果等
ア 庁内関係課との連携	・道路へのはみ出し樹木等、庁内関係課と情報を共有し対応
イ 関係機関との連携	・公益社団法人袖ヶ浦市シルバー人材センターと協定を締結し、除草等の空家管理代行サービスを紹介
ウ 空家等所有者への通知、助言及び指導等の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・苦情や相談等寄せられた空家等の現況確認 (現地確認、所有者等調査、登記簿等確認) ・苦情や相談等寄せられた空家等の所有者等に対し、助言・指導等を実施 ・空家所有者等への個別訪問等を行い、面談 ・指導文書等通知空家等の対応状況確認 【指導文書等通知件数】 341件(計画策定後累計)
エ 空家等調査	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度より水道閉栓データに基づく実態調査実施 ・調査済み空家等につき、経過観察
オ データベースの構築	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策管理支援システムを導入し、所有者情報、苦情内容等を空家等管理台帳として整備 【主なデータ項目】 ・住所、位置情報 ・土地及び家屋登記簿情報 ・所有者等情報 ・建物管理状況 ・対応記録 ・苦情内容 ・現地写真 等

④空家等に対する措置

取組内容	取組の効果等
ア 財産管理制度の活用	【相続財産管理人選任の申立件数】 令和3年度 2件
イ 特定空家等の認定・措置	【認定件数】 令和元年度 4戸 令和2年度 2戸 指導等を行い、令和2年度に認定した2戸は、所有者等との面談等を行い、自主的な解体が行われ解決
ウ 行政代執行の実施	令和元年認定の1戸につき、令和3年度行政代執行を実施 令和4年度、代執行費用回収

○前空家等対策計画への評価

- ・指導に従わない所有者等へは継続した対応が必要となっているが、適切に管理されていない空家等所有者への指導や訪問により、周辺への影響を軽減させることができました。
- ・令和元年房総半島台風被災後においては、適切に管理されていない空家等の状況が著しく悪化したことから、特定空家等の認定や危険建物の解体撤去等の適切な対応を実施できました。
- ・令和3年度においては、特定空家等の行政代執行への対応に尽力し、令和4年度は費用の回収まで完了することができました。
- ・計画改定のための実態調査とアンケート調査、空家特措法の改正への対応検討により、計画の改定対応を行いました。

3 課題

各種統計調査等の結果やこれまで市に寄せられた空家等に関する相談、計画の評価等を踏まえ、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ない。

④空家等に対する措置

取組内容	取組の効果等
ア 財産管理制度の活用	【相続財産管理人選任の申立件数】 令和3年度 2件
イ 特定空家等の認定・措置	【認定件数】 令和元年度 4戸 令和2年度 2戸 指導等を行い、令和2年度に認定した2戸は、所有者等との面談等を行い、自主的な解体が行われ解決
ウ 行政代執行の実施	令和元年認定の1戸につき、令和3年度行政代執行を実施 令和4年度、代執行費用回収

○前空家等対策計画への評価

- ・指導に従わない所有者等へは継続した対応が必要となっているが、適切に管理されていない空家等所有者への指導や訪問により、周辺への影響を軽減させることができました。
- ・令和元年房総半島台風被災後においては、適切に管理されていない空家等の状況が著しく悪化したことから、特定空家等の認定や危険建物の解体撤去等の適切な対応を実施できました。
- ・令和3年度においては、特定空家等の行政代執行への対応に尽力し、令和4年度は費用の回収まで完了することができました。
- ・計画改定のための実態調査とアンケート調査、空家特措法の改正への対応検討により、計画の改定対応を行いました。

3 課題

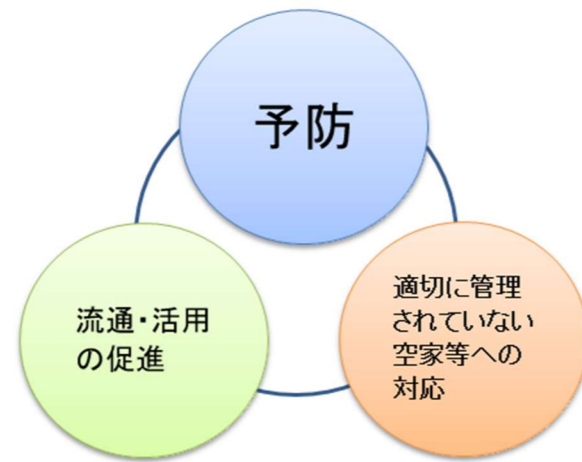
各種統計調査等の結果やこれまで市に寄せられた空家等に関する相談、計画の評価等を踏まえ、空家等対策を進めていく上での課題を以下のとおり捉えます。

(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ない。

<p>(2) 中古住宅の利活用に関する課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(3) 税制上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・管理不全空家等に認定され勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例が解除される可能性がある。 <p>(4) 地域性の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■考察</p> <p>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。</p>	<p>(2) 中古住宅の利活用に関する課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(3) 税制上の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・管理不全空家等に認定され勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例が解除される可能性がある。 <p>(4) 地域性の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■考察</p> <p>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。</p>	
<p>(1) 予防</p> <p>住宅所有者の高齢化が進んでいるため、今後も空家等は増加することが予想されます。また、各種調査結果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。</p> <p>まずは空家等所有者に対し、<u>空家等問題に対する意識を醸成する対策</u>が求められています。</p>	<p>(1) 予防</p> <p>住宅所有者の高齢化が進んでいるため、今後も空家等は増加することが予想されます。また、各種調査結果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。</p> <p>まずは空家等所有者に対し、<u>空家等問題に対する意識を醸成する対策</u>が求められています。</p>	
<p>(2) 流通・活用の促進</p> <p>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<u>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周知と活用</u>が求められています。</p>	<p>(2) 流通・活用の促進</p> <p>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<u>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周知と活用</u>が求められています。</p>	
<p>(3) 適切に管理されていない空家等への対応</p> <p>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、<u>空家管理代行サービスの周知や活用</u>などが求められています。</p> <p>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、<u>是正する対策</u>が必要になります。</p>	<p>(3) 適切に管理されていない空家等への対応</p> <p>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、<u>空家管理代行サービスの周知や活用</u>などが求められています。</p> <p>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、<u>是正する対策</u>が必要になります。</p>	

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。



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的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。

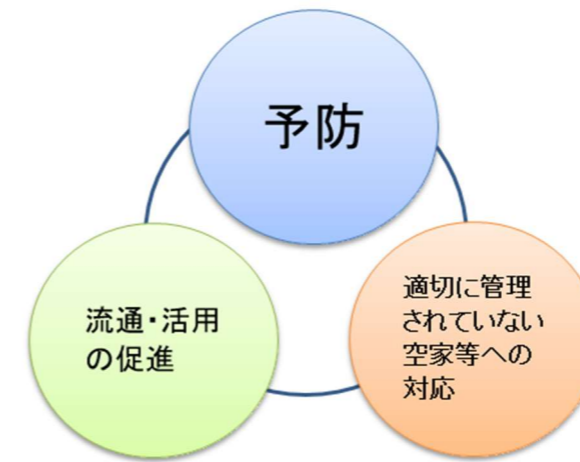
(1) 市民が良好な環境で安全、安心に暮らせるまちづくり

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。

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。



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的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。

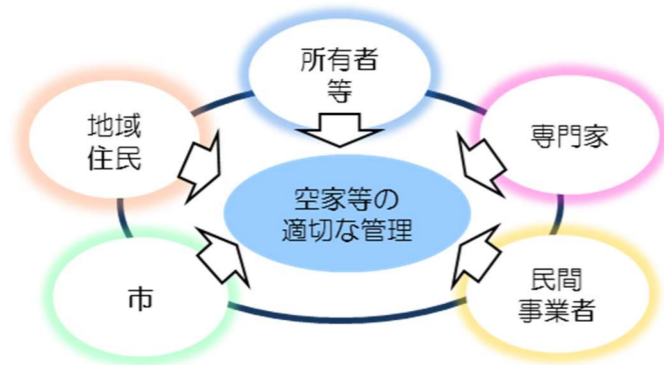
(2) 所有者責任を前提とした対策

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。そこで以下の取組を行います。

(1) 市民や所有者等の意識の醸成

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。

(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。そこで以下の取組を行います。

(1) 市民や所有者等の意識の醸成

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。

③空家ガイドブックの作成

空家の管理、売却、賃貸、解体、相続登記等を案内する空家ガイドブックを作成し、広報やホームページに掲載、庁舎内や公共施設等に設置することで、情報提供、意識啓発を行います。

④「住まいの終活」への情報提供

高齢者向け講習会や空家等対策セミナー、個別相談会の開催など、住まいを次世代へ適切に引き継ぐための「終活」の一環となるよう働きかけを行っていきます。

⑤相続登記手続に関する周知

登記簿上の所有者が亡くなった後、名義人を変更しないまましていると、管理者や所有者が不明確となり、売却等したい場合に時間がかかる等、多くの問題が生じるようになります。令和6年4月1日から相続登記申請が義務化されているため、相続発生後、速やかに登記の申請がされるよう、相続が発生する前から制度の周知や重要性について情報提供を行います。

⑥空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

相続した空家等を3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が控除される制度について、ホームページ等で周知を図ることにより、空家問題が長期化しないよう周知します。

⑦住まいを賃貸・売却する制度の紹介

現在の住まいから賃貸住宅等に住み替えて、生前のうちから住まいを賃貸するマイホーム借上げ制度^(※3)に加え、住み続けながら住まいを売却等するリースバック^(※4)やリバースモーゲージ^(※5)の周知を図り、空家等の発生を抑制します。

(※3) マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施。50歳以上の方のマイホームを借上げ、安定した賃料収入を保証する公的な制度。

(※4) リースバック

自宅を売却して賃料を支払いながらそこに住み続ける仕組み。

(※5) リバースモーゲージ

自宅を担保にそこに住み続けながら融資を受ける仕組み。

(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や

③空家ガイドブックの作成

空家の管理、売却、賃貸、解体、相続登記等を案内する空家ガイドブックを作成し、広報やホームページに掲載、庁舎内や公共施設等に設置することで、情報提供、意識啓発を行います。

④「住まいの終活」への情報提供

高齢者向け講習会や空家等対策セミナー、個別相談会の開催など、住まいを次世代へ適切に引き継ぐための「終活」の一環となるよう働きかけを行っていきます。

⑤相続登記手続に関する周知

登記簿上の所有者が亡くなった後、名義人を変更しないまましていると、管理者や所有者が不明確となり、売却等したい場合に時間がかかる等、多くの問題が生じるようになります。令和6年4月1日から相続登記申請が義務化されているため、相続発生後、速やかに登記の申請がされるよう、相続が発生する前から制度の周知や重要性について情報提供を行います。

⑥空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

相続した空家等を3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が控除される制度について、ホームページ等で周知を図ることにより、空家問題が長期化しないよう周知します。

記載場所の変更及びタイトル
変更

リースバック追加

(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や

包括連携協定を締結した民間企業等との連携を図り、空家等の情報収集に努めます。

また、社会情勢の動向や空家法の改正内容を踏まえた出前講座を実施していきます。

(3) 空家等に対する定期パトロールの実施

本市が把握している空家等について、管理不全空家等や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て状況確認を行います。

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、以下の取組を行います。

(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、相談希望者に対し、周知・啓発を行っていきます。

(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、広報やホームページ等で周知します。

また、農業委員会事務局等と連携して、「農地付き空家」[\(※6\)](#)の情報共有を図り、空家バンク制度の登録・活用について促進を検討します。

[\(※6\)](#) 「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

包括連携協定を締結した民間企業等との連携を図り、空家等の情報収集に努めます。

また、社会情勢の動向や空家法の改正内容を踏まえた出前講座を実施していきます。

(3) 空家等に対する定期パトロールの実施

本市が把握している空家等について、管理不全空家等や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て状況確認を行います。

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、以下の取組を行います。

(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、相談希望者に対し、周知・啓発を行っていきます。

(2) 需要と供給のマッチング

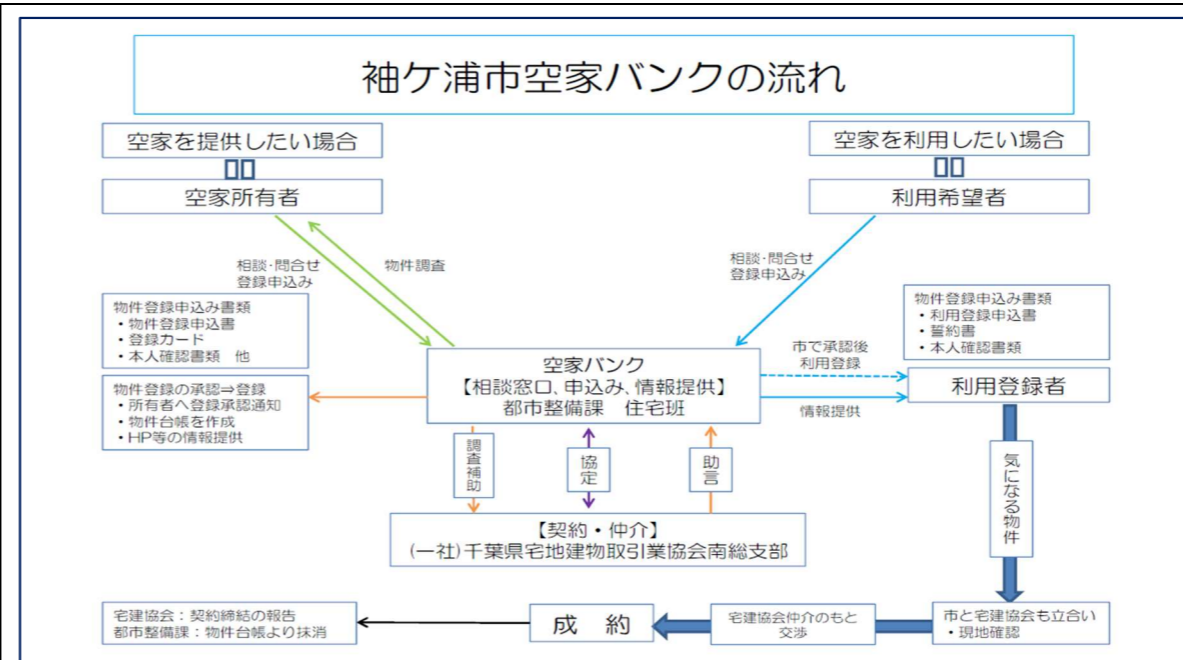
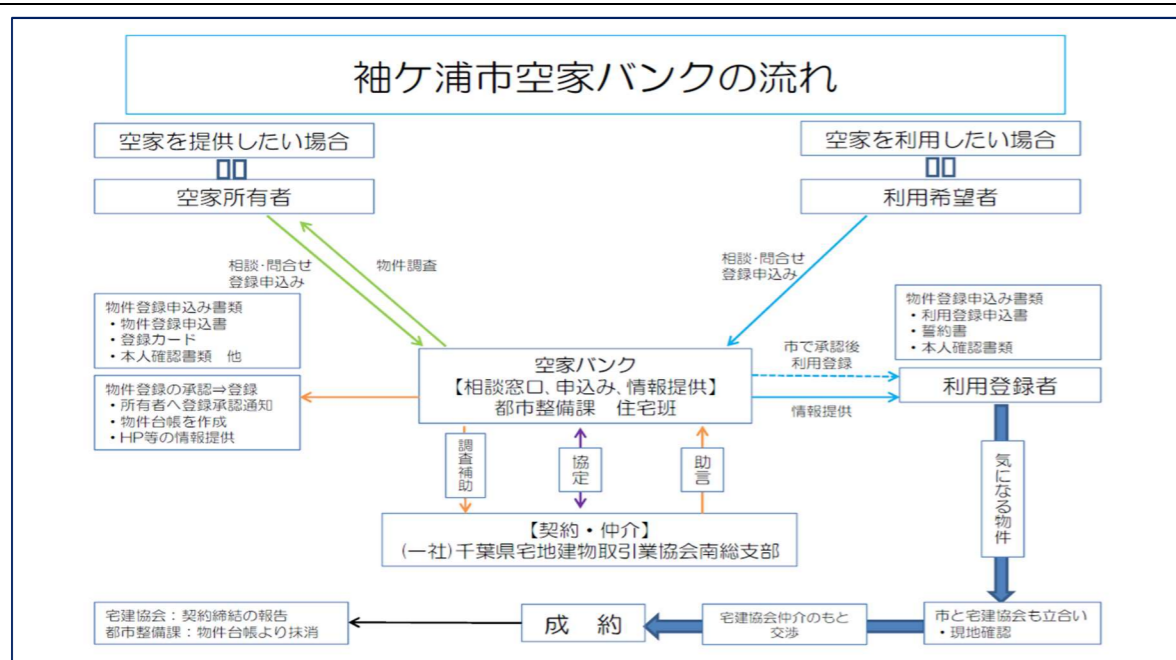
①空家バンク制度の活用

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、広報やホームページ等で周知します。

また、農業委員会事務局等と連携して、「農地付き空家」[\(※3\)](#)の情報共有を図り、空家バンク制度の登録・活用について促進を検討します。

[\(※3\)](#) 「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

修正



記載場所の変更

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上げ制度^(※4)に加え、リバースモーゲージ^(※5)等制度の周知をはかり、空家等の活用を促進します。

(※4) マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施。50歳以上の方のマイホームを借上げ、安定した賃料収入を保証する公的な制度。

(※5) リバースモーゲージ

自宅を担保にそこに住み続けながら融資を受ける仕組み。

(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相談ができる環境づくりを推進します。

文言修正

(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

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相談があった場合には、総合窓口となる都市整備課が受け、相談内容に応じて関係各課等と連携し対応していきます。

3 適切に管理されていない空家等への対応

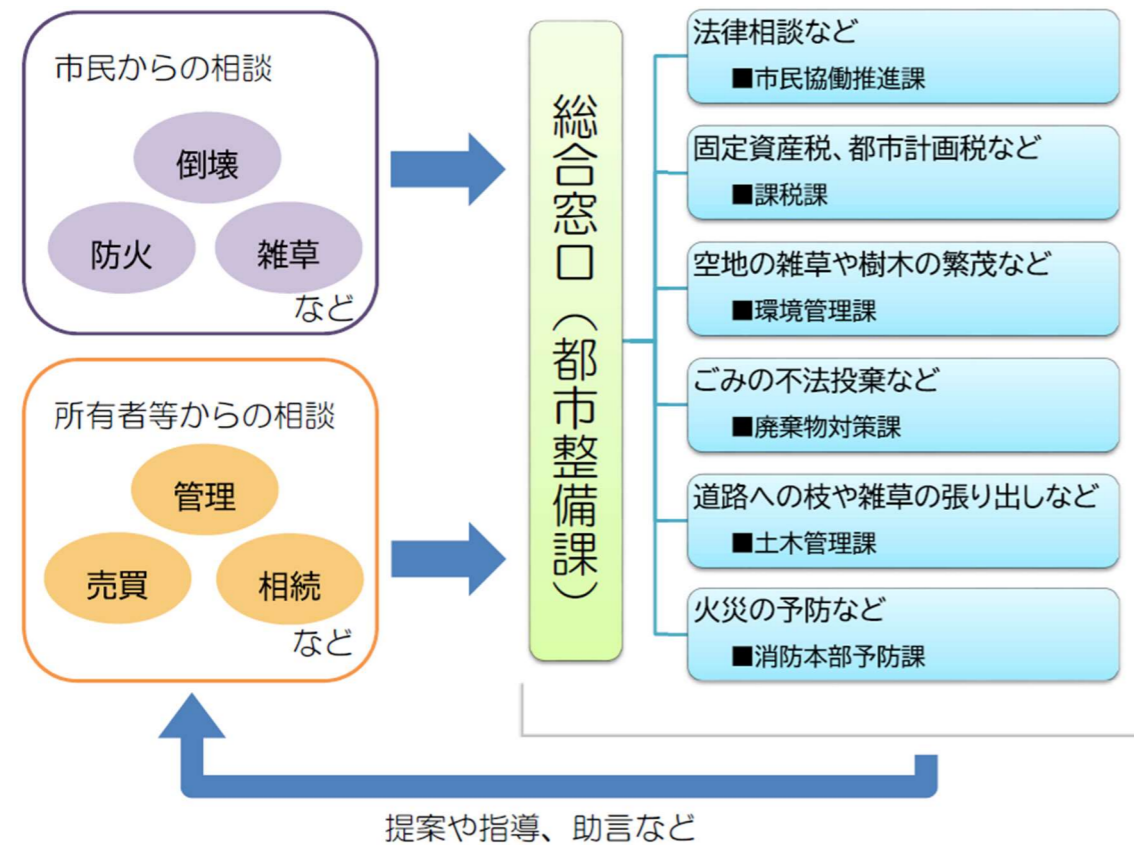
適切に管理されていない空家等は防災、衛生、景観等の様々な観点から周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

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

本市では、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。



②袖ヶ浦市空家等対策審議会

本市では、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を設置しています。この審議会では、市長の諮問に応じ、袖ヶ浦市空家等対策計画の策定、実施、その他空家等に関する対策を推進するための事項、管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置について調査審議します。

3 適切に管理されていない空家等への対応

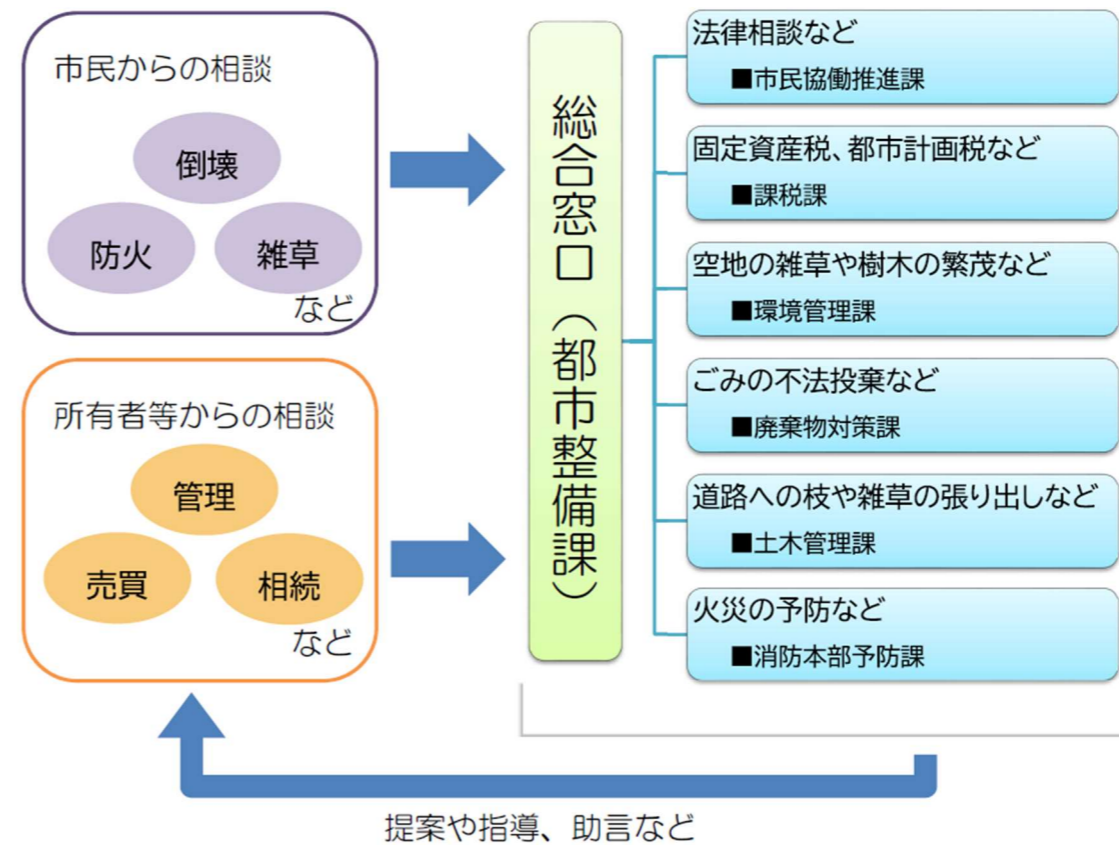
適切に管理されていない空家等は防災、衛生、景観等の様々な観点から周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

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

本市では、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。



②袖ヶ浦市空家等対策審議会

本市では、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を設置しています。この審議会では、市長の諮問に応じ、袖ヶ浦市空家等対策計画の策定、実施、その他空家等に関する対策を推進するための事項、管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置について調査審議します。

③空家管理代行サービス

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の利用を促進していきます。

④空家等管理活用支援法人

令和5年度空家法の改正により、自治体や所有者等へのサポート体制の構築のため、「空家等管理活用支援法人」制度が創設されました。空家等に関する相談対応や所有者探索等、空家等対策の状況に応じ、法人の指定、制度の活用について検討します。

(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) 財産管理制度の活用

空家所有者等が行方不明等である場合には、財産管理制度を活用し、適切に管理されていない空家等の解消に努めます。

財産管理制度の概要

制度名	概要
不在者財産管理制度 (民法第25条)	所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算制度 (民法第952条)	相続人のあることが明らかでない場合
所有者不明建物管理制度 (民法第264条の8)	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地・建物管理制度 (民法第264条の9、264条の14)	所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

③空家管理代行サービス

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の利用することも有効となりますので、「空家等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、公益社団法人袖ヶ浦市シルバー人材センターを紹介します。

④空家等管理活用支援法人

令和5年度空家法の改正により、自治体や所有者等へのサポート体制の構築のため、「空家等管理活用支援法人」制度が創設されました。空家等に関する相談対応や所有者探索等、空家等対策の状況に応じ、法人の指定、制度の活用について検討します。

(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

適切に管理されていない空家等については、除却など跡地利用も含めた国や県の支援施策について活用を図ります。

(4) 財産管理制度の活用

空家所有者等が行方不明等である場合には、財産管理制度を活用し、適切に管理されていない空家等の解消に努めます。

財産管理制度の概要

制度名	概要
不在者財産管理制度 (民法第25条)	所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算制度 (民法第952条)	相続人のあることが明らかでない場合
所有者不明建物管理制度 (民法第264条の8)	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地・建物管理制度 (民法第264条の9、264条の14)	所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

シルバー人材センターに関する記載を削除し、文言修正

項目削除

繰り上げ

(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、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。

4 管理不全空家等及び特定空家等に対する対策**(1) 方針**

空家等のうち、管理不全空家等や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、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかを判断し、認定された場合には法に基づく措置を講じます。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等については、国によって示された「管理不全空家等及び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）」を踏まえ、袖ヶ浦市空家等対策審議会において令和〇年〇月に策定された「袖ヶ浦市管理不全空家等及び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認定します。

◆「管理不全空家等」

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

◆「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

(5) 他の法令等との関係

空家等の状況によって、建築基準法、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。

4 管理不全空家等及び特定空家等に対する対策**(1) 方針**

空家等のうち、管理不全空家等や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、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかを判断し、認定された場合には法に基づく措置を講じます。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等については、国によって示された「管理不全空家等及び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）」を踏まえ、袖ヶ浦市空家等対策審議会において令和〇年〇月に策定された「袖ヶ浦市管理不全空家等及び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認定します。

◆「管理不全空家等」

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

◆「特定空家等」

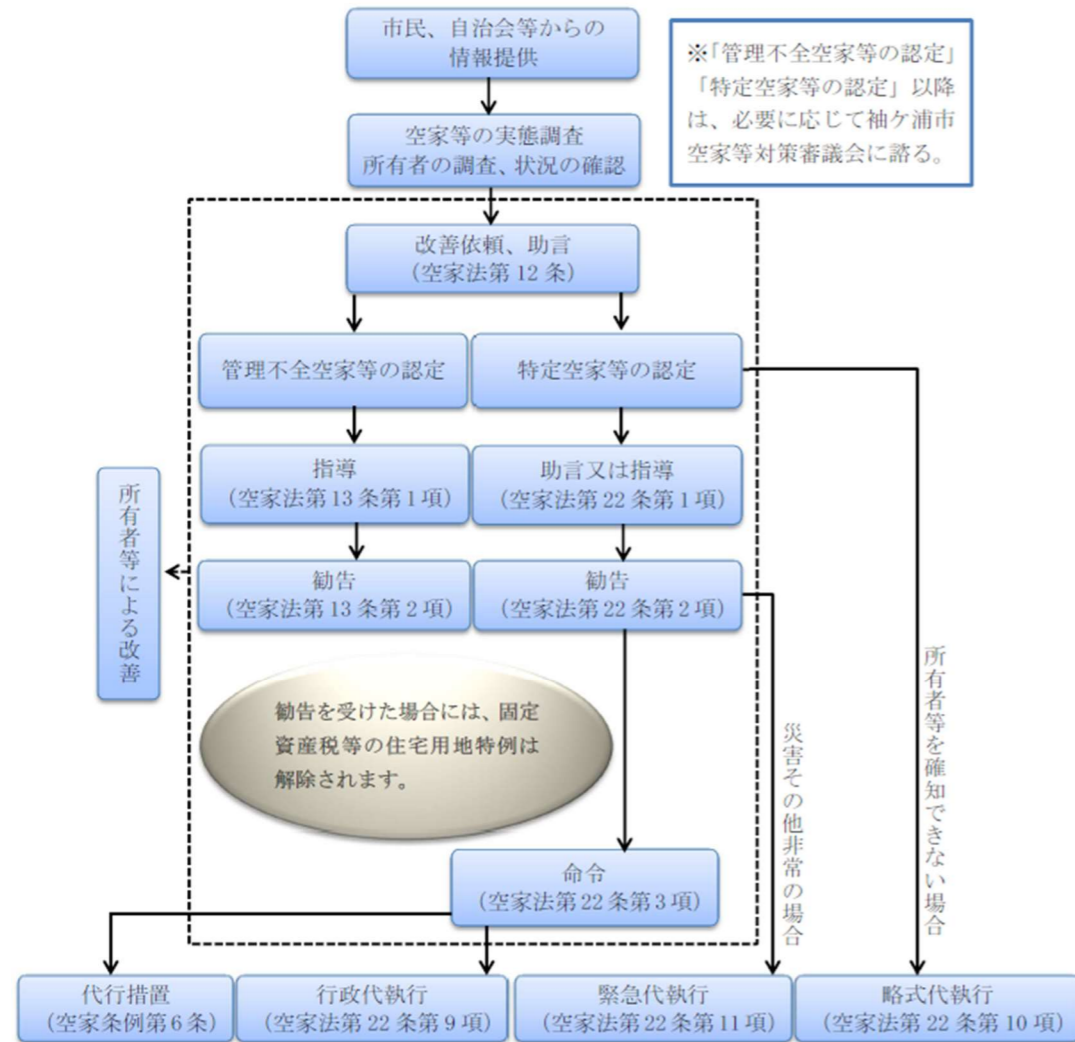
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又はそのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

繰り上げ

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び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。
また、「勧告」の対象となった管理不全空家等及び特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

管理不全空家等及び特定空家等に対する事務フロー



【固定資産税等の住宅用地特例の概要】

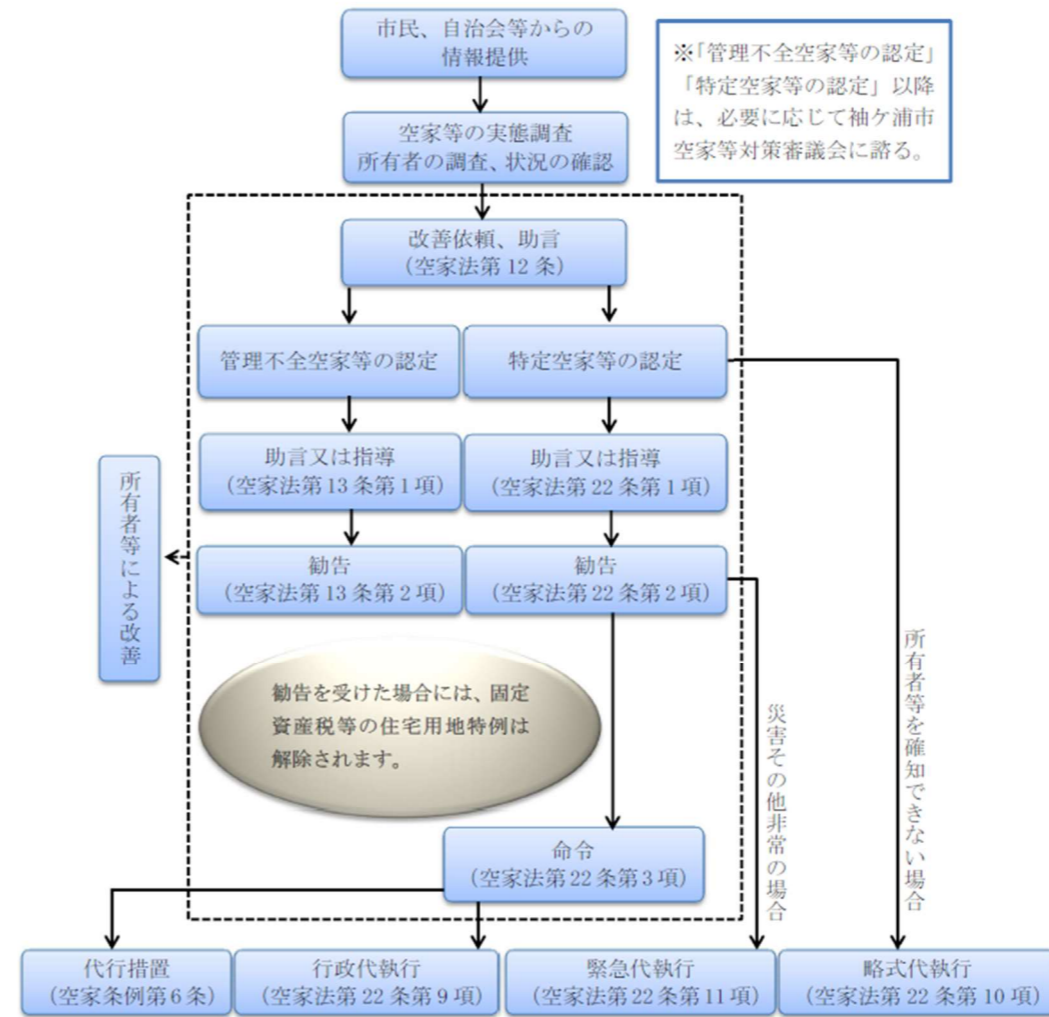
	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準	1/3に減額	2/3に減額

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額されるものです。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び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。
また、「勧告」の対象となった管理不全空家等及び特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

管理不全空家等及び特定空家等に対する事務フロー



【固定資産税等の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準	1/3に減額	2/3に減額

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額されるものです。

フロー図修正

5 その他の取組

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、広報やホームページ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) 木造住宅耐震改修___事業（都市整備課）

地震により木造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) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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、増改築または転居をした場合の費用の一部を助成しています。

(6) 住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金交付事業（環境管理課）

住宅用設備において地球温暖化対策の推進及び電力の強靱化に資する設備を設置するものに対し、費用の一部を補助しています。

(7) 合併処理浄化槽設置補助事業（廃棄物対策課）

生活排水による公共用水域の水質汚濁防止を図るため、合併処理浄化槽設置事業に要する費用の一部を補助しています。

5 その他の取組

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、広報やホームページ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) 住宅耐震改修促進事業（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) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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、増改築または転居をした場合の費用の一部を助成しています。

(6) 住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金交付事業（環境管理課）

住宅用設備において地球温暖化対策の推進及び電力の強靱化に資する設備を設置するものに対し、費用の一部を補助しています。

(7) 合併処理浄化槽設置補助事業（廃棄物対策課）

生活排水による公共用水域の水質汚濁防止を図るため、合併処理浄化槽設置事業に要する費用の一部を補助しています。

文言修正

第5章 成果目標

本計画を計画的、効果的に進めていくために、次のとおり目標を設定します。

(1) 目標設定の考え方

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ため、以下の項目を目標値として設定します。

- ・空家等対策に対する意識の醸成のため、講習会やセミナー等の開催回数
- ・空家等の有効活用の促進を図るため、空家バンク事前情報提供制度申込件数と空家バンク物件登録件数
- ・適切に管理されていない空家等への指導や状況確認等によって改善される空家等の改善戸数
- ・相続放棄等された空家等に対応するため、財産管理制度の活用件数

(2) 目標

項目	令和5年度現状値	令和13年度目標値
講習会やセミナー等の開催回数	—	2回/年
空家バンク事前情報提供制度申込件数	8件/年	16件/年
空家バンク物件登録件数（累計）	14件	20件
適切に管理されていない空家等の改善戸数	24戸/年	40戸/年
財産管理制度の活用件数	—	1件/年

第5章 成果目標

本計画を計画的、効果的に進めていくために、次のとおり目標を設定します。

(1) 目標設定の考え方

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ため、以下の項目を目標値として設定します。

- ・空家等対策に対する意識の醸成のため、講習会やセミナー等の開催回数
- ・空家等の有効活用の促進を図るため、空家バンク事前情報提供制度申込件数と空家バンク物件登録件数
- ・適切に管理されていない空家等への指導や状況確認等によって改善される空家等の改善戸数
- ・相続放棄等された空家等に対応するため、財産管理制度の活用件数

(2) 目標

項目	令和5年度現状値	令和13年度目標値
講習会やセミナー等の開催回数	—	2回/年
空家バンク事前情報提供制度申込件数	8件/年	16件/年
空家バンク物件登録件数（累計）	14件	20件
適切に管理されていない空家等の改善戸数	24戸/年	40戸/年
財産管理制度の活用件数	—	1件/年

第2次 袖ヶ浦市空家等対策計画【概要版】

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

「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」が施行されたことに伴い、改正内容に対応した空家等対策をより一層推進するため改定します。

2 計画の位置付け

空家法第7条に規定する空家等対策計画で、本市の上位計画である総合計画などと連携し計画を推進します。

3 計画期間

令和7年度から令和13年度までの7年間とします。

4 計画の対象

市内全域を対象とし、空家等の種類は、法で規定する「空家等」「特定空家等」「管理不全空家等」とします。

第2章 本市の現状と課題

<現状>

1 人口動態

人口・世帯数は増加しています。また、本市においても少子高齢化が進んでいます。

2 空家等の状況

市が行った令和5年度の空家調査では空家等が295戸となっています。

なお、空家等のうち、適正管理が148戸、不適正管理が147戸となっています。

また、空家等に関する相談件数は、増加傾向にあります。

<課題>

(1) 所有者等に関する課題

・住宅所有者の高齢化、中長期的な空家等の利用意向がない、意識の希薄さ、相続関係の整理が難しい、解体費用の問題、住宅所有者や相続人が遠方または不明で管理が難しい。

(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、売買や賃貸等のノウハウ不足。

(3) 税制上の課題

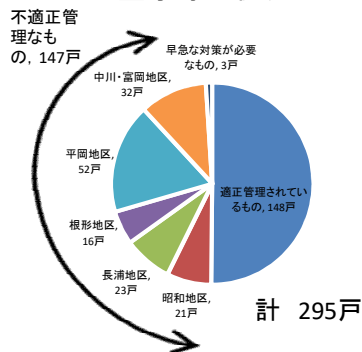
・住宅を取り壊すことによる固定資産税等の問題。

(4) 地域性の課題

・地域交流の希薄さ。

課題を整理すると

空家等の状況



<予防>

意識を醸成する対策が求められています。

<流通・活用の促進>

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周知と活用が求められています。

<適切に管理されていない空家等への対応>

是正する対策が必要になります。

第3章 基本方針

空家等対策を推進するために、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
- 2 所有者責任を前提とした対策
- 3 多様な連携による空家等対策の推進

各主体の相互の連携のイメージ



第4章 空家等の対策

<予防>

○市民や所有者等の意識の醸成

- ①固定資産税納税通知書を活用した啓発文書の送付
- ②市民への啓発活動
- ③空家ガイドブックの作成
- ④「住まいの終活」への情報提供
- ⑤相続登記に関する周知
- ⑥空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知
- ⑦住まいを賃貸・売却する制度の紹介

○自治会等との連携

○空家等に対する定期パトロールの実施

<適切に管理されていない空家等への対応>

○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
- ②袖ヶ浦市空家等対策審議会
- ③空家管理代行サービス
- ④空家等管理活用支援法人

○空家等管理台帳の整備

○財産管理制度の活用

○他の法令等との関係

<流通・活用の促進>

○相談体制の構築

- ①関係団体等と連携

○需要と供給のマッチング

- ①空家バンク制度の活用

○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

<管理不全空家等及び特定空家等に対する対策>

○方針

改善依頼、助言を行い、所有者による自主的な対応を粘り強く求めます。なお、改善がみられない場合は管理不全空家等及び特定空家等に該当するか判断し、認定した場合は法に基づく措置を講じます。

○管理不全空家等及び特定空家等の認定

袖ヶ浦市管理不全空家等及び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認定します。

○管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び特定空家等に認定された以降は、法に基づき措置を講じます。なお、勧告後、改善されない場合には、固定資産税等の住宅用地特例は解除されます。

第5章 成果目標

本計画を計画的、効果的に進めていくために、次のとおり目標を設定します。

項目	令和5年度現状値	令和13年度目標値
講習会やセミナー等の開催回数	—	2回/年
空家バンク事前情報提供制度申込件数	8件/年	16件/年
空家バンク物件登録件数(累計)	14件	20件
適切に管理されていない空家等の改善戸数	24戸/年	40戸/年
財産管理制度の活用件数	—	1件/年

4 その他 空家等の状況

資料5

(1)空家等調査概要

	対象者	対象者数	調査方法	調査期間
令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> 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1月1日～令和4年12月31日閉栓となり、令和6年8月31日時点で引き続き閉栓されている物件 	350戸	現地確認・所有者照会 他	令和6年12月3日～ 令和7年1月10日

(2)調査結果

地区名	令和4年度	令和5年度	令和6年度 空家等である					増減数 (R5→R6)
			適正管理	不適正管理			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	48	55	30	20	0	20	50	▲5
長浦	59	76	45	29	0	29	74	▲2
根形	29	31	11	16	0	16	27	▲4
平岡	77	80	26	54	1	55	81	1
中川・富岡	47	53	18	36	2	38	56	3
合計	260	295	130	155	3※	158	288	▲7

※現在、特定空家等と認定されているもの。今後再判定予定。

