

「計画の位置付け」

空家等をもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 26 (2014) 年 11 月に公布され、平成 27 (2015) 年 5 月に全面施行されました。

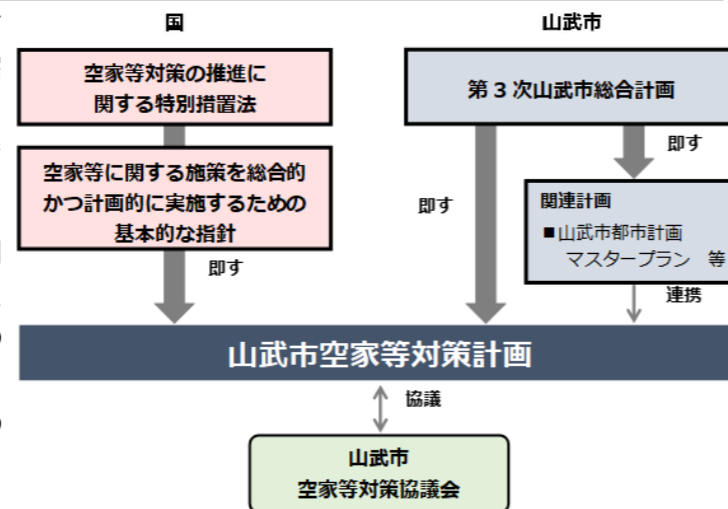
山武市においても空家等に関する総合的かつ計画的な対策を進めていくため、平成 31 (2019) 年 3 月に「山武市空家等対策計画」を策定し、空家等の活用や除却などの対策を進めてきましたが、令和 5 (2023) 年度に計画期間が満了を迎えるにあたり、令和 5 (2023) 年 6 月に公布された空家法の一部改正法などの新たな動向を踏まえ、より一層の空家等対策を強化・推進していくため、新たな空家等対策計画を策定します。

「計画の概要」

1. 計画の位置付け

本計画は、空家法第 7 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であるとともに、住宅市街地総合整備事業制度要綱第 25 に基づく「空き家対策総合実施計画」を兼ねた計画です。

また、国の基本的指針である「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」に即すとともに、本市の最上位計画である「第 3 次山武市総合計画」や「山武市都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携・整合を図りながら策定するものです。



2. 計画期間

計画期間は、令和 6 (2024) 年度から令和 10 (2028) 年度までの 5 年間とします。ただし、社会情勢、事業の進捗状況等の変化に対応し、必要に応じ、計画の見直しを行います。

3. 計画対象エリア

空家等は、市街地に限らず、市内全域に広く分布していることから、本計画が対象とするエリアは、山武市全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

①空家等 (空家法第 2 条第 1 項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 (立木その他の土地に定着する物を含む。) をいいます。なお、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合を対象とします。

②特定空家等 (空家法第 2 条第 2 項)

空家等のうち、以下の状態であると認めたものをいいます。

- ・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
- ・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

③管理不全空家等 (空家法第 13 条第 1 項)

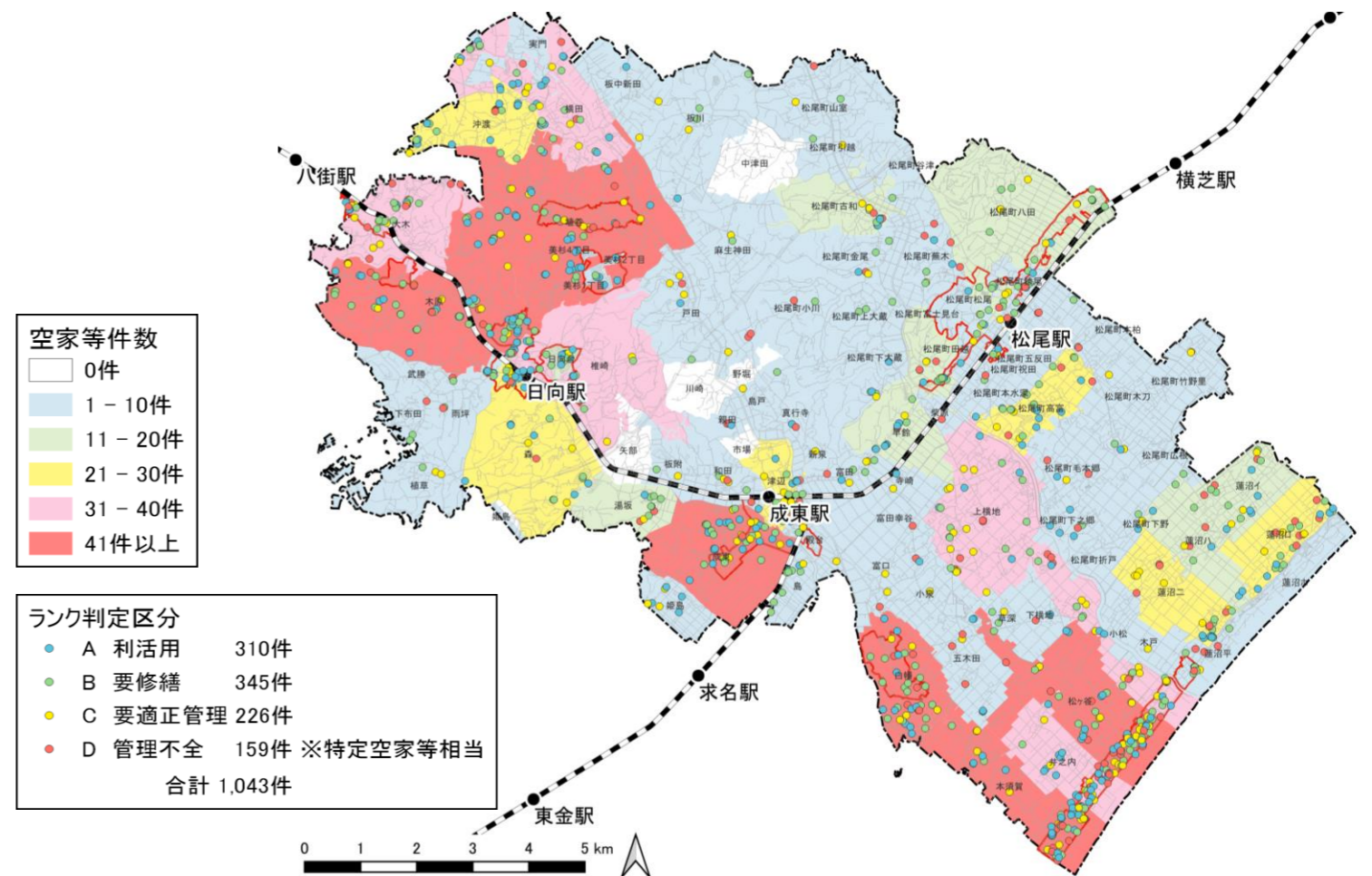
空家等のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態であると認めたものをいいます。

「令和 4 年度空家等実態調査について」

- ◆水道の閉栓状況や現地調査等をもとに調査を行った結果、市内の空家等数は、前回調査 (H29) から 362 件増加し、1,043 件となっています。
- ◆市内の空家等は、市内全域において広く分布しており、特に鉄道駅周辺や海岸沿いの用途地域内に多く見られます。

表 建物状態の評価ランク

ランク	該当数		概要
	H29 調査	R4 調査	
A	184 件 (27.0%)	313 件 (30.0%)	【利活用】 建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態での利活用が可能なのが該当します。
B	226 件 (33.2%)	345 件 (33.0%)	【要修繕】 建物の外観的不良は見受けられるが、小規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当します。
C	188 件 (27.6%)	226 件 (21.7%)	【要適正管理】 適正な管理がされておらず、建物の外観的不良が複数箇所見受けられるが、中～大規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当します。
D	83 件 (12.2%)	159 件 (15.3%)	【管理不全】 建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるものが該当します。ここに分類されるものが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家等」の候補となる可能性が高くなります。
計	681 件	1,043 件	



空家等件数

- 0件
- 1 - 10件
- 11 - 20件
- 21 - 30件
- 31 - 40件
- 41件以上

ランク判定区分

- A 利活用 310件
- B 要修繕 345件
- C 要適正管理 226件
- D 管理不全 159件 ※特定空家等相当

合計 1,043件

図 空家等分布状況 (R4)

現況

課題

1. 空家等を取り巻く状況

(1)社会潮流	
1) 人口減少、少子高齢化の進展	・全国的な人口減少・少子高齢化の更なる進展とともに、 空き家の増加が懸念
2) 「都市のスポンジ化」の進行	・ 空家等の低未利用地の増加 による「都市のスポンジ化」の進行に伴い、 地域活力の衰退等が懸念
3) ライフスタイルの多様化	・ライフスタイルの多様化に伴う、 郊外への住み替えや二地域居住等の需要が増加
4) インバウンド効果が期待	・訪日外国人旅行者数は回復傾向にあるため、 インバウンド効果が期待
5) 頻発化・激甚化する自然災害への対応	・老朽化が進む空き家は、洪水等による漂流や揺れによる倒壊の危険性が高く、緊急輸送道路や避難路の封鎖など、避難・応急活動などの妨げになるおそれ
6) 地方自治体における、人手や財政の不足の深刻化	・ 人手と財政の不足により行政サービスを維持することが困難 となることが懸念
7) 空家法の一部改正等による、空き家対策が強化	・空家法の改定をはじめとした、 空き家対策が強化
(2)人口・世帯動向	
1) 人口動向と将来見込み	⇒ 人口減少と少子高齢化が進み、今後さらに進展する見込み
2) 世帯動向	⇒ 世帯の少人数化の進行と高齢者世帯の増加
(3)住宅の状況	
1) 住宅総数	⇒ 世帯数を上回る住宅ストックが確保 されている
2) 着工新設住宅戸数	⇒住宅の新設動向は減少傾向となっている一方、 継続的な住宅需要 が伺える
3) 空き家総数と空き家率	⇒ 空き家率、「その他の住宅」の割合は、全国・県平均に比べて高い傾向

2. 空家等実態調査による空家等の状況

(1)実態調査からみた空家等の状況	
1) 空家等の総数及び評価ランク	⇒前回調査より 空家等の総数が増加 し、 管理不全の建物が増
2) 空家等の分布状況（大字）	⇒前回調査と比べて、 駅周辺や海岸部に集中・増加傾向
3) 建築年代別空家等件数	⇒比較的築年が 新しい空家等が多い
(2)所有者意向調査からみた空家等の状況	
1) 建物所有者の年齢	⇒ 所有者の高齢化が進行
2) 建物の利用方法	⇒全国に比べて 売却意向が高い
3) 建物の利用状況	⇒主として、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用されている
4) 建物に住まなくなつてからの経過年数	⇒ 空き家となつてからの経過年数が長い
5) 建物の管理頻度	⇒ 管理頻度は低い傾向
6) 建物管理に関する心配事	⇒心配事として「 建物の腐朽・破損の進行 」や「 不審者の侵入や放火 」が多い
7) 建物を管理していない理由	⇒「 遠方に住んでいるため管理が困難 」が多い
8) 今後の建物利用予定	⇒ 売却意向が多い
9) 借主または買い手の募集	⇒ 売却や賃貸意向がある一方、「まだ何もしていない」が多い
10) 賃貸・売却する上での課題	⇒「 建物が傷んでいる 」、「 リフォーム費用がかかる 」が多い
11) 空家のリフォーム費用の一部助成制度があった場合利活用等の検討	⇒ リフォーム費用の一部助成制度に係る期待が大きい
12) 空家の取り壊し費用の一部助成制度があった場合の取り壊しの検討	⇒ 取り壊し費用の一部助成制度に係る期待が大きい
13) 空家取り壊し後、固定資産税減免制度がある場合の取り壊しの検討	⇒ 固定資産税減免制度に係る期待が大きい
14) 山武市空き家バンク制度を利用してみたいか	⇒「 利用してみたい 」、「 興味はある 」が約4割
15) 山武市空き家バンク制度を利用したくない理由	⇒「 老朽化が著しく売却できないと思うから 」が最も多い

3. 民間事業者ヒアリング(対策の方向性)

1) 市場動向の視点	⇒ 空き家を活用した魅力の向上（生活利便性に寄与する利活用の検討） ⇒ 市民等に対する意識啓発、情報提供の強化（中古住宅物件のメリット・情報発信の強化） ⇒ 空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備（空き家の処分希望者と購入希望者のマッチング強化） ⇒ 空家等の発生抑制・利活用・除去の推進（需要が低い地域での空家発生抑制、利活用、除却の推進） ⇒ 空家等の利活用の推進（利便性が高く住み替え需要の高い成東地区の空家利活用の促進）
2) 住宅ローンなど融資の視点	⇒ 市民等に対する意識啓発、情報提供の強化（空き家対策に係る金融商品の情報発信強化）
3) 利活用の視点	⇒ 空家等の利活用の推進（再掲）（民泊施設など観光需要を取り込む施設としての活用検討）
4) 地域活性化の視点	⇒ 空家等の利活用の推進（再掲）（地域活性化に資する居住用途以外の活用検討）
5) 別荘地需要等の視点	⇒ 空家等の利活用の推進（再掲）（別荘地を対象としたリノベーション等の支援検討）
6) 空家の管理、解体相談の視点	⇒ 空家等の適正管理に向けた仕組みづくり（空家等管理活用支援法人の指定検討）
7) 独自で行っている取組み	⇒ 空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備（再掲）（残存物の処理・処分の際の支援検討、空き家バンクの仕組みの再検討） ⇒ 空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備（再掲）（空き家管理に係るマニュアルづくりの検討、地域内事業者等との連携強化） ⇒ 空き家を活用した魅力の向上（再掲）（生活利便性に寄与する利活用の検討、移住・定住の促進に向けた各種取り組みの推進）

課題1:空家等になる前の予防及び発生の抑制の強化

- 本市の空家率は全国及び千葉県平均と比べて高い傾向にあり、空家等実態調査の結果からも**空き家総数は増加傾向**。
- 将来的な人口減少・高齢化の更なる進展が見込まれる中、**高齢者世帯（高齢夫婦のみ世帯及び高齢者単身世帯）が増加傾向**、**若い世代を中心に市外への転出傾向**
- 今後空家等となり得る建築物（空家予備軍）の増加が予想され、**本市の空家等はさらに増加していくことが懸念**
- 情報提供・発信の強化など**空き家になる前の予防・発生抑制に対する取組みが必要**

課題2:空家等の利活用に向けた施策の強化及び流通の促進

- 空家等実態調査の結果では、**小修繕で利活用可能な空き家（A、Bランク判定）が全体の6割以上**
- 一方で、人口減少下においても、本市では年平均150棟ほどの着工新設住宅数があり、**世帯数に対して既存の住宅ストック数が上回っていることから、本市の住宅は供給過多の状況**
- 量的に充足している住宅ストックを積極的に活用し、住宅としてだけでなく、**地域活性化に寄与できる幅広い利活用の推進検討も含めた施策の強化が必要**
- 空家等実態調査の結果では、今後の空き家利用として「**売却**」を希望する所有者が一定数いる一方で、**借主または買い手の募集に向けた具体的な行動を行っていない所有者も多く存在**
- 空き家の状態のまま放置されることが懸念**
- 空き家の利活用とともに所有者の意向を後押しできるよう、処分希望者と購入希望者のマッチング強化等による住宅市場に流通できる取組みが必要**

課題3:適正管理や除却・改修等に係る支援制度の拡充

- 空家等実態調査の結果では、空家所有者等の約6割が65歳以上と高齢化が進行し、遠方に住んでいるため管理が困難な所有者が多く、所有者不明空家等の存在も明らかのため、空家等の**管理頻度は低い傾向にあり、適正に管理できている空家等は限られていると想定**
- 管理が不適切な状態のまま放置された場合、地域全体の活力や魅力の低下を招くことが懸念**
- 一方で、リフォーム費用等に対する助成制度があった場合には、**リフォームや取り壊しを検討する意向が一定程度確認できたことから、適正管理に向けた支援等によって空家等の改善が期待**
- 管理体制の構築や空家法に基づく除却・改修に向けた支援制度の拡充等が必要**

課題4:地域特性に応じた対策の推進

- 市内の空家等は、特に本市にとって重要な場所である**鉄道駅周辺や海岸沿いに多く集中し、増加傾向にあることが特徴**
- 都市のスポンジ化のさらなる進行とともに、市全体の活力・賑わいの低下を招くことが懸念**
- 全市的なまちづくりの観点から経済的社会的活動を促せるよう、効率的・効果的な空き家の利活用や解消等を図る必要があるため、地域の特성에応じた対策が必要**

課題

基本方針

取組

目標指標

課題1:
空家等になる前の予防
及び発生抑制の強化

基本方針 1
空家等の発生抑制策の強化

・居住中・使用中の段階から空家等とならないよう、市民及び所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報の提供・支援を行いながら、空家等の発生抑制の強化に努める。

- ◆ 空家等の情報把握と調査情報の活用
- ◆ 啓発パンフレット等の配布、相談会等の開催支援
- ◆ 相談窓口の設置
 - ・空家等の管理相談
 - ・空家等に関する法律・相続相談
 - ・空き家のリフォーム等
 - ・空家等の有効活用相談
- ◆ その他、国の支援事業の積極的活用

成果指標	基準値 (H31~R5 年度までの計画期間累計)	目標値 (R6~R10 年度までの計画期間累計)
相談会等の実施回数	0	5
空家等の発生抑制等に関するパンフレットの配布回数	4	5

課題 2:
空家等の利活用に向けた
施策の強化及び流通の促進

基本方針 2
住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

・空家等の所有者等に対し、適切な情報を提供しながら、利活用を考えるきっかけづくりや、「山武市空き家バンク」をはじめとする利用したい人とのマッチング事業の強化など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進。

- ◆ 所有者等への活用意向調査
- ◆ 空家相談会等の実施
- ◆ 関係団体との連携強化
- ◆ 山武市空き家バンク制度の強化
- ◆ 支援制度の検討
 - ・空家等及びその跡地活用の支援強化
 - ・新たな支援制度の検討
- ◆ その他、国の支援事業の積極的活用

成果指標	基準値 (H31~R5 年度までの計画期間累計)	目標値 (R6~R10 年度までの計画期間累計)
空き家バンク登録数（棟）	10	15
【再掲】相談会等の実施回数	0	5
空家等所有者等への空き家活用等に関するパンフレット等の配布回数	4	5
空家等の活用数（棟）	0	5

課題 3:
適正管理や除却・改修等
に係る支援制度の拡充

基本方針 3
適正管理の推進と管理不全の空家等の解消

・住民からの通報や継続的な実態調査を通じて、適切な管理が行われていない空家等の早期発見に努めるとともに、空家法に基づく管理不全空家等や特定空家等への認定及びその改善に必要な法的措置の推進により、空家等の適切な管理や特定空家等の解消を推進。

- ◆ 全庁横断的な対応
- ◆ 適切な情報提供や指導・助言の実施
- ◆ 管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の厳格化
- ◆ 支援制度の検討
 - ・空家等管理の支援強化（空家等管理活用支援法人等）
 - ・新たな助成制度の検討
- ◆ 管理不全空家及び特定空家等への対応
 - ・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への措置
 - ・緊急時の措置

成果指標	基準値 (H31~R5 年度までの計画期間累計)	目標値 (R6~R10 年度までの計画期間累計)
管理不全空家等及び特定空家等の認定数（棟）	10	73
特定空家等の除却数（棟）	0	2
空家等の改善数	90	100

課題 4:
地域特性に応じた
対策の推進

基本方針 4
地域特性に応じた個別対策の推進

・空家等の状態や分布状況のほか、生活利便性の向上や地域活性化の推進に寄与するまちづくりの観点から、対策を講じる必要性の高い重点エリアを設定するとともに、その地域特性に応じた個別対策を推進。
・中心市街地や地域再生拠点等の区域については、空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定についても検討。

- ◆ 重点エリア内の空家等の解消
- ◆ 関連する法や支援制度との連携
 - ・立地適正化計画との連動による利活用の推進検討（低未利用土地権利設定等促進計画制度、立地誘導促進施設協定制度）
 - ・空家等活用促進区域の設定による利活用の推進

成果指標	基準値 (H31~R5 年度までの計画期間累計)	目標値 (R6~R10 年度までの計画期間累計)
【再掲】管理不全空家等及び特定空家等の認定数（棟）	10	73
【再掲】特定空家等の除却数（棟）	0	2
【再掲】空家等の改善数	90	100
【再掲】空家等の活用数（棟）	0	5