

空家等対策計画の改定について

1. 計画改定の手順

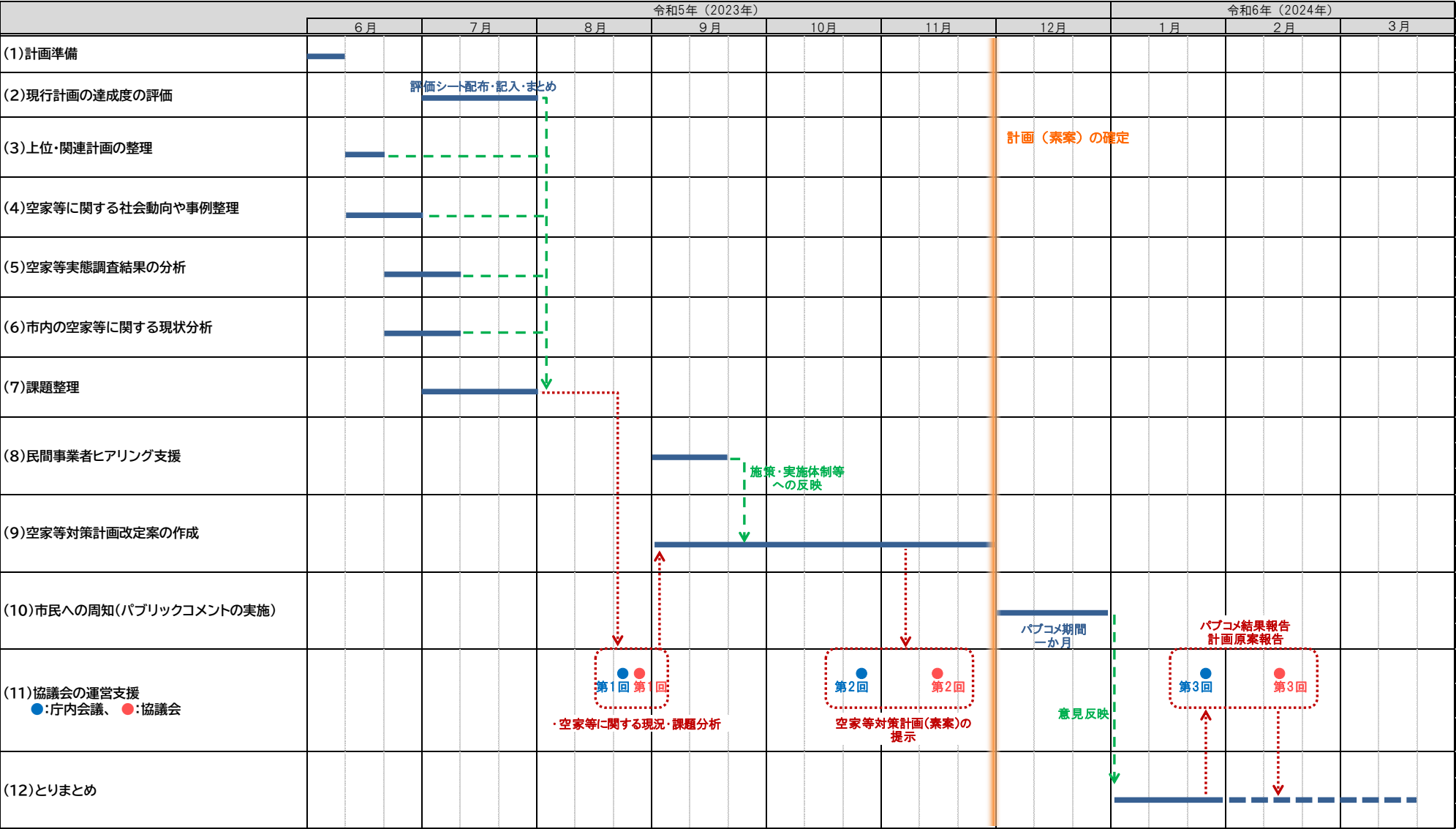
現計画の目標達成度評価及び令和 4 年度に実施した空家等実態調査などから市内の空家等に係る基礎情報を把握し、上位関連計画や社会動向を踏まえ今後の課題整理を行います。

また、令和 4 年度実施の空家等所有者への意向アンケート調査、民間事業者ヒアリングや事例調査等を踏まえた空家等対策の方向性や施策を整理し、空家等対策計画を改定することとします。

〈手順フロー〉



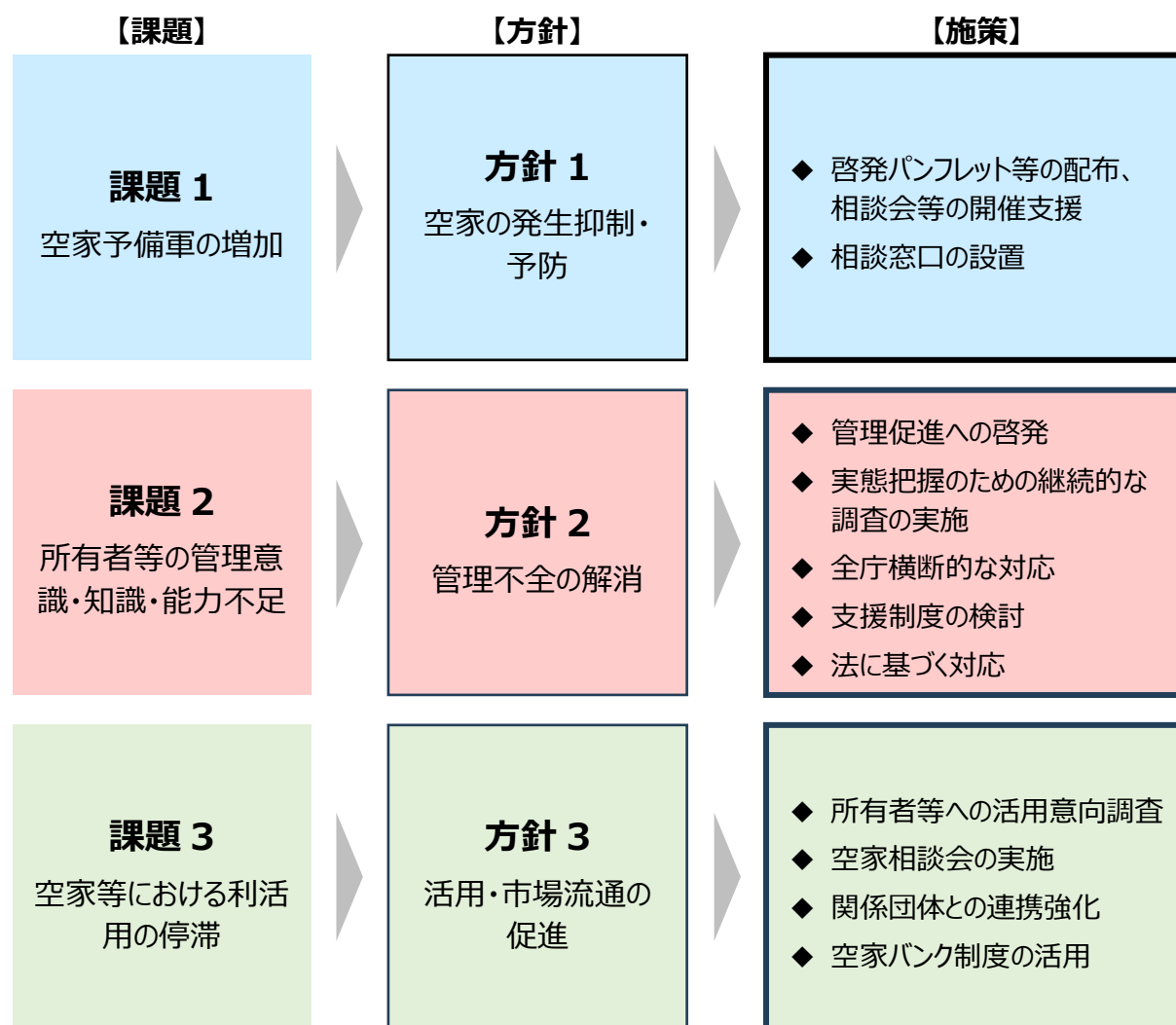
2. 計画改定のスケジュール



空家等対策計画の評価について

1. 現行計画の施策体系

現行計画である「山武市空家等対策計画（H31.3）」において設定している課題・方針及び施策の概要は以下のとおりです。



【用語・定義について】

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。

②特定空家等(空家法第 2 条第 2 項)

空家等のうち、以下の「管理不全な空家等」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

2. 現行計画の目標と総評

現行計画で掲げる2つの目標について、PDCAサイクルに基づきながら、評価・検証を行いました。目標及び総評は以下のとおりです。

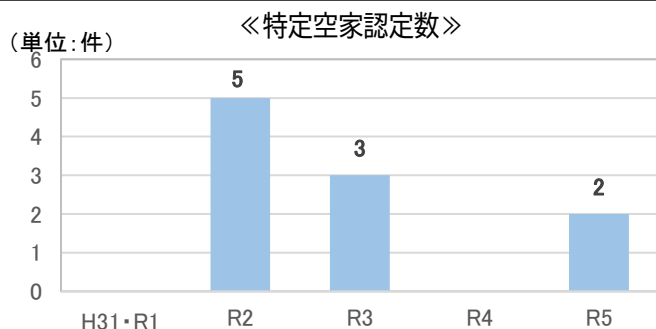
(1) 適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標

空家等の適正な管理の促進の側面では、適正な管理がなされていない空家等のうち、倒壊等のおそれがあり特に危険性が高い特定空家等については、周辺に住む方の安全のためにも除却することが望ましいと判断されます。

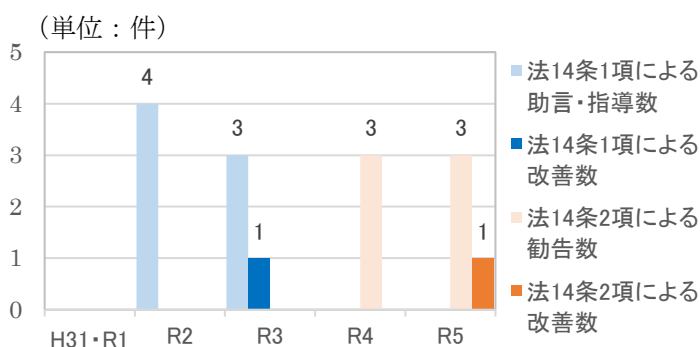
一方で、建築物の除却までの必要性はなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものについては、適切な管理を促すことが必要となります。

そのため、山武市では、**これらの空家等に対して年度毎の計画をもとに適切な対処（認定、助言、指導、命令等）を行い、早期の問題解決を図る**ことを目標とします。

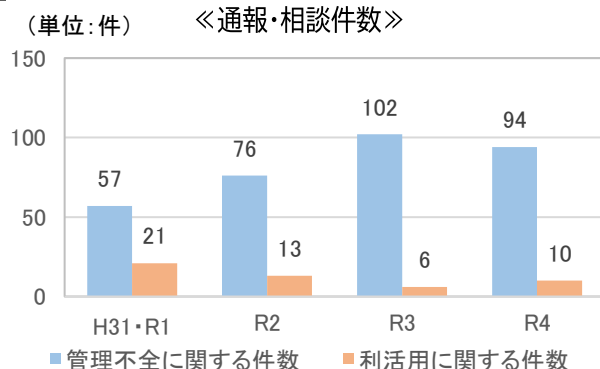
特定空家等への対応（計画期間累計）	
認定数	10件
助言・指導数	7件
勧告数	6件
改善数	3件
残存する特定空家等数	7件



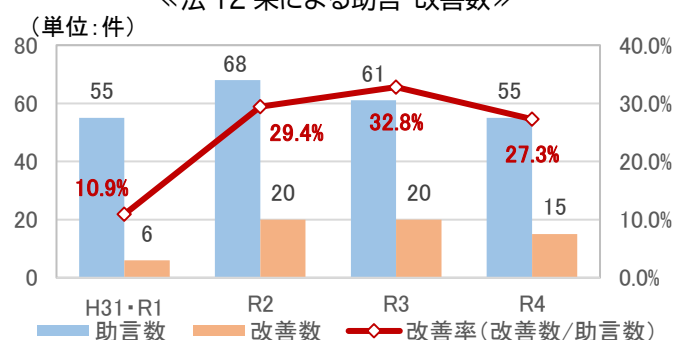
《法14条1・2項による助言・指導・勧告及び改善数》



適切な管理必要な空家等への対応（計画期間累計）	
通報数	329件
適切な管理に係る助言書通知数	239件
改善数	61件
改善率	25.50%



《法12条による助言・改善数》



■総評

- ・特定空家に関する選定、調査、認定及び通知を行うとともに、なお改善されていない物件に対しては勧告を実施するなど、法や条例に基づく一連の対処を行うことで、**空家等の改善（令和3年度：2件、令和5年度：1件）に、一定程度の効果が発現**しています。

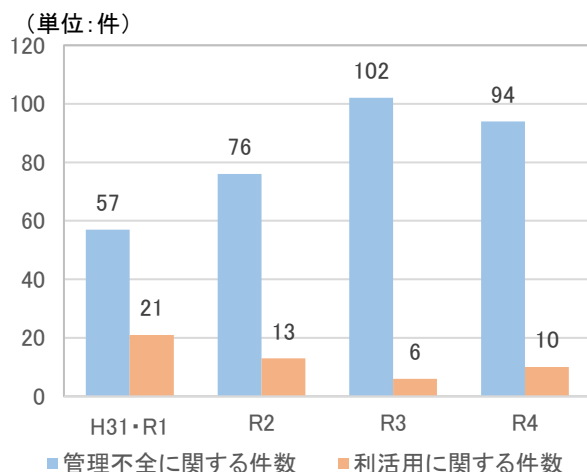
⇒今後も引き続き、法や条例等に基づきながら、**空家等の適正管理の促進や早期解消に向けた取組み**が求められます。

(2) 空家等の利活用の促進に関する目標

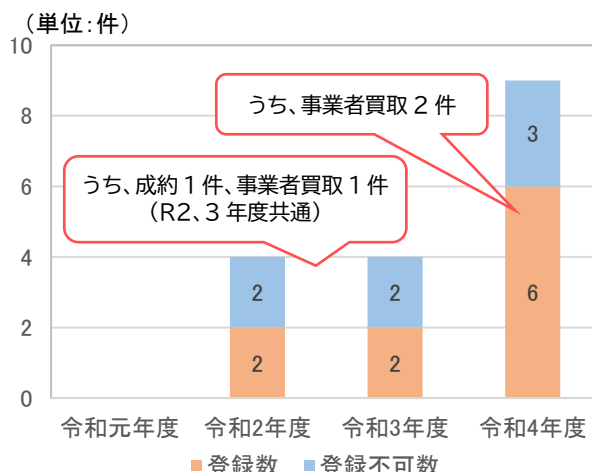
空家等の利活用に関しては、市民等から寄せられた空家等の相談に対して効果的なアドバイスを行い、地域の活性化に資する空家等の利活用が行われることが重要です。

山武市では、**円滑に空家等の利活用がなされるよう、次ページに示す年度毎の計画をもとに関連団体等と連携し、市民等や所有者等に対する啓発や情報提供を積極的に行う**ことを目標とします。

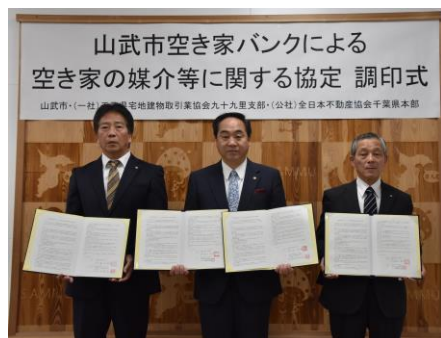
《通報・相談件数》



《空き家バンク申込み件数(登録可否別)》



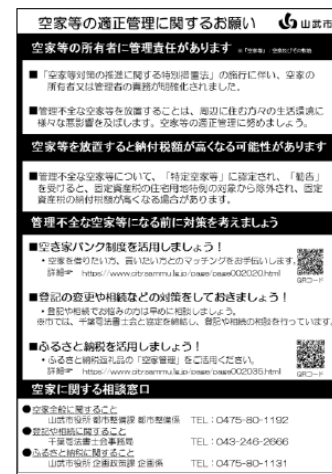
《全日本不動産協会千葉県本部、
宅地建物取引業協会九十九里支部
との協定締結(平成 30 年度)》



《千葉司法書士会との協定締結(令和 3 年度)》



《固定資産税納税通知書への啓発チラシ》



■ 総評

- ・ 連絡調整会議や空家等対策協議会の定期的な開催や、専門家との協定締結による**関連団体等との連携強化**をはじめ、空家等の発生抑制・予防及び利活用に関する啓発リーフレットの作成、配布や相談窓口の設置、専用 HP の開設等による**積極的な情報提供・周知を実施**しました。

⇒今後も引き続き、**庁内外の関係者との継続的な連携・協力**を進めていくことに加えて、利活用に向けた庁内での連携した取組みが少ない状況を踏まえ、**空家等の利活用や流通促進に向けた具体的な施策の連携**が求められます。

3. 現行計画に基づく取組み状況の確認及び達成評価

上記 2 つの目標の達成に向けた取組みとして、「各年度の計画目標」をもとに実施状況の確認・整理を行い、達成度の評価を行いました。

達成度評価については、計画どおり実施に至ったものは「○」、実施まで至らなかったものは「－」として達成度の整理を行った上で、評価しました。

【方針 1】 空き家の発生抑制・予防

施策	実施内容		平成 31 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度(予定含)	達成度	評価
啓発パンフレット等の配布、相談会等の開催支援	パンフレット等の作成・配布	作成	● 発生抑制・予防に係る啓発リーフレットを作成（直営）	● 啓発リーフレットの改定を実施（発生抑制・予防と利活用の内容を一本化）				○	◇ 啓発リーフレットを作成し、空家等所有者だけでなく、市内区長回覧を行い、発生抑制・予防に係る意識啓発を図っている。 ➤ 意識啓発に係る取組みの継続・充実が求められる。
		宛名等確認、配布	● 空家等所有者への啓発リーフレット個別送付（配布数：510 通） ● 相談会等の開催は災害対応（令和元年房総半島台風への対応優先）のため未実施。	● 空家等所有者への啓発リーフレット個別送付（配布数：485 通） ● 区長回覧の実施（配布数：市内全域約 15,974 世帯（区・自治会所属世帯のみ）） ● 相談会等の開催は新型コロナウイルス感染拡大防止のため未実施。	● 固定資産税納税通知書への封入調整（市課税課と協議）のため令和 3 年度の啓発文書発送はなし。 ● 相談会等の開催は新型コロナウイルス感染拡大防止のため未実施。	● 固定資産税納税通知書に啓発文書を封入し配布（配布数：約 33,628 通） ● 相談会等の開催は新型コロナウイルス感染拡大防止のため未実施。	● 固定資産税納税通知書に啓発文書を封入し配布（配布数：約 33,435 通） ● 相談会等の実施予定なし。	○	
	提案・意見等の整理	山武市空家等連絡調整会議	● 第 1 回（R2.3.25）	開催なし	● 第 1 回（書面開催） ● 第 2 回（書面開催）	開催なし	● 第 1 回開催予定 ● 第 2 回開催予定 ● 第 3 回開催予定	○	◇ 庁内関係課及び専門家等を通じた継続的な提案・意見交換を行い、空家等対策に努めている。 ➤ 引き続き、庁内外の関係者との継続的な連携・協力が求められる。
		山武市空家等対策協議会	● 第 1 回(R 元. 8.22) ● 第 2 回(R 2. 1.29)	● 第 1 回(R2.10.21)	● 第 1 回(R3.5.20) ● 第 2 回(書面開催)	● 第 1 回(R5.3.15)	● 第 1 回開催予定 ● 第 2 回開催予定 ● 第 3 回開催予定	○	
相談窓口の設置	相談内容への対応		● 一元的に対応する窓口を市都市整備課に設置（設置後、継続して窓口を運営）。	● 空家等対策に係る情報提供として市ホームページに空家対策に係る情報提供ページを掲載。	● 千葉司法書士会と協定を締結し、専門相談窓口の充実を図った。	● 千葉県公式ホームページ内の空家対策ページへのリンク掲載により相談窓口の周知を図った。	● 空家の解体相談に係る相談先として民間事業者と協定を締結予定。	○	◇ 一元的な窓口の設置や専用 HP の開設に加え、専門家等との協定締結により、相談体制の強化を図っている。 ➤ 今後は相談体制や情報提供、周知の充実が求められる。

【方針 2】 管理不全の解消

施策	実施内容		平成 31 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	達成度	評価
市行政における対応の検証、意見聴取	山武市空家等連絡調整会議の開催	山武市空家等連絡調整会議	● 第 1 回（R2.3.25）	開催なし	● 第 1 回（書面開催） ● 第 2 回（書面開催）	● 開催なし	● 第 1 回開催予定 ● 第 2 回開催予定 ● 第 3 回開催予定	○	◇ 庁内関係課との継続的な協議を行い、空家等の解消に努めている。 ➤ 引き続き、庁内外の関係者との継続的な連携・協力が求められる。
	条例の制定	作成	● 「山武市空家等の適正管理に関する条例」制定（R 元.6.25） ● 「山武市空家等の適正管理に関する条例施行規則」制定（R 元.6.25）					○	◇ 空家等の適正管理に関する条例及び施行規則を制定し、管理不全空家等の解消に努めている。
		議会	● 第 2 回定例会（R 元.6.14（第 3 日）議案第 3 号、R 元.6.25 議決）					○	➤ 条例及び施行規則に基づく、適切な運用が求められる。
法に基づく対応	特定空家の認定、対応（通知、助言、指導等）	候補選定、調査	● 「管理促進への啓発」として、通報空家の現地調査及び適正管理に関する助言書を通知。 ・通報受付件数：57 件 ・助言書通知数：55 件 ・改善数：6 件 ● 「法に基づく対応」として、特定空家等候補先選定及び現地調査を実施。 ・選定及び調査数：10 件 ・対象抽出：5 件	● 「管理促進への啓発」として、通報空家の現地調査及び適正管理に関する助言書を通知。 ・通報受付件数：76 件 ・助言書通知数：68 件 ・改善数：20 件 ● 「空家把握のための継続的な調査の実施」として、空家の管理及び経過記録等を記録するデータベースを整備 ● なお、特定空家等の認定手続き及び指導書通知手続きに時間を要し、新規候補先選定及び調査は未実施。	● 「管理促進への啓発」として、通報空家の現地調査及び適正管理に関する助言書を通知。 ・通報受付件数：102 件 ・助言書通知数：61 件 ・改善数：20 件 ● 「法に基づく対応」として、特定空家等候補先選定及び現地調査を実施。 ・選定及び調査数：11 件 ・対象抽出：4 件 ● 「空家把握のための継続的な調査の実施」として、空家管理データベースの構築を実施。	● 「管理促進への啓発」として、通報空家の現地調査及び適正管理に関する助言書を通知。 ・通報受付件数：94 件 ・助言書通知数：55 件 ・改善数：15 件 ● 「法に基づく対応」として、特定空家等候補先選定及び現地調査を実施。 ・選定及び調査数：1 件 ・対象抽出：1 件 ● 「空家把握のための継続的な調査の実施」として、市全域を対象とした空家実態調査を実施。 ● 「支援制度の検討」として、空家所有者への支援制度創設に係るアンケートを実施。	● 候補先選定及び現地調査を実施予定	○	◇ 特定空家に関する選定、調査、認定及び通知による一連の対応を実施し、空家等の改善が図られ、一定程度の効果が発現している。 ◇ また、空家等の管理及び経過記録等を記録するデータベース整備や支援制度創設に係るアンケートを実施した。
		特定空家の認定	● 認定協議が年度末となり、認定に係る協議のみで認定は未実施。	● 特定空家等の認定及び指導書の通知を実施。 ・認定数：5 件（H31 年度協議済み案件） ・指導書通知数：4 件（認定済み特定空家等のうち 1 件は所有者特定調査中につき指導書通知なし）	● 特定空家等の認定及び指導書の通知を実施。 ・認定数：3 件 ・指導書通知数：3 件	● 特定空家等の認定及び指導書の通知を実施。 ・認定数：2 件（R3 年度協議済み案件 1 件 + R4 年度抽出案件） ・指導書通知数：0 件（所有者特定調査中につき指導書通知なし）		○	➤ 引き続き、特定空家の解消に向けた取組みが求められる。

【方針 2】 管理不全の解消 つづき

施策	実施内容		平成 31 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	達成度	評価
法に基づく対応	特定空家の認定、対応（通知、助言、指導等）	勧告に係る意見聴取・整理		● 勧告案件なしのため意見聴取・整理実施なし。	● 特定空家等所有者への勧告の是非に関する意見照会を実施（R2 年度指導書通知先） ・未改善：3 件（勧告書通知） ・改善：1 件（自主解体） ・条例に基づく緊急安全措置：1 件（除却）	● 特定空家等所有者への勧告の是非に関する意見照会を実施（R2 年度指導書通知先） ・未改善：3 件（勧告書通知）	● 特定空家等所有者への勧告の是非に関する意見照会を実施（R2 年度指導書通知先） ・未改善：2 件 ・改善：1 件（飛散防止措置）（令和 3 年度指導書通知先）	○	◇ 助言、指導後、なお改善されない物件に対する勧告を実施し、一定程度の効果が発現している。 ➤ 引き続き、未改善物件の改善に向けた取組みが求められる。
		代執行				● 執行段階に至らないため未実施	● 執行段階に至らないため未実施	—	◇ 執行段階まで至っていないため、未実施。
		費用の徴収					● 代執行案件なしのため未実施	—	
		山武市空家等連絡調整会議	● 第 1 回（R2.3.25）	開催なし	● 第 1 回（書面開催） ● 第 2 回（書面開催）	開催なし	● 年度内に 3 回開催予定（8 月、11 月、翌 2 月）	○	◇ 特定空家への対策に関して庁内関係課及び専門家等を通じた継続的な協議を行っている。 ➤ 勧告以降も未改善物件があることから、命令や代執行段階までを念頭に、特定空家の解消に向けた協議が求められる。
		山武市空家等対策協議会	● 第 1 回(R 元. 8.22) ● 第 2 回(R 2. 1.29)	● 第 1 回(R2.10.21)	● 第 1 回(R3.5.20) ● 第 2 回（書面開催）	● 第 1 回(R5.3.15)	● 年度内に 3 回開催予定（8 月、11 月、翌 2 月）	○	

【方針 3】 活用・市場流通の促進

施策	実施内容		平成 31 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	達成度	評価
関係団体との連携強化、意見聴取	山武市空家等対策協議会の開催		- 第 1 回(R 元. 8.22) - 第 2 回(R 2. 1.29) 「全日本不動産協会千葉県本部」及び「宅地建物取引業協会九十九里支部」と空き家バンクによる空家の媒介等に係る協定締結（平成 30 年度）	第 1 回(R2.10.21)	- 第 1 回(R3.5.20) - 第 2 回(書面開催)	第 1 回(R5.3.15)	- 第 1 回開催予定 - 第 2 回開催予定 - 第 3 回開催予定	○	- 協議会のほか、関係団体との連携による空き家バンクに係る協定を締結し、活用・流通促進に向けた取組みを実施している。 ➤ 引き続き、活用・流通促進に向けた周知・取組みが求められる。
空き家バンク制度の活用	パンフレット等の作成・配布	作成	啓発リーフレット作成	啓発リーフレットの改定を実施（発生抑制・予防と利活用の内容を一本化）				○	- 啓発リーフレットを作成し、空家等所有者だけでなく、市内区長回覧を行い、利活用に係る情報発信・周知を図っている。 ➤ 引き続き、活用・流通促進に向けた取組みの継続・充実が求められる。
		宛名等確認、配布	「相談会の実施」に変えて、空家等所有者へのリーフレット個別送付し啓発を実施。 配布数：184 通 (実態調査 A ランク判定先のみ)	「相談会の実施」に変えて、空家等所有者へのリーフレット個別送付し啓発を実施。 配布数：485 通 - 区長回覧実施 配布数：市内全域 15,974 世帯（区・自治会所属世帯のみ）	固定資産税納税通知書への封入調整（市課税課と協議）のため令和 3 年度の啓發文書発送はなし	「相談会の実施」に変えて、固定資産税納税通知書に啓發文書を封入し配布 配布数：33,628 通	「相談会の実施」に変えて、固定資産税納税通知書に啓發文書を封入し配布 配布数：33,435 通	○	
	提案・意見等の整理	山武市空家等連絡調整会議	第 1 回（R2.3.25）	開催なし	- 第 1 回（書面開催） - 第 2 回（書面開催）	開催なし	年度内に 3 回開催予定（8 月、11 月、翌 2 月）	○	- 庁内関係課及び専門家等を通じた継続的な提案・意見交換を行い、活用・流通促進対策に努めている。 ➤ 引き続き、庁内外の関係者との継続的な連携・協力が求められる。また、利活用にに向けた庁内での連携した取り組みが少なく、活用、流通促進に向けて具体的な施策の連携が求められる。
		山武市空家等対策協議会	- 第 1 回(R 元. 8.22) - 第 2 回(R 2. 1.29)	第 1 回(R2.10.21)	- 第 1 回(R3.5.20) - 第 2 回(書面開催)	第 1 回(R5.3.15)	年度内に 3 回開催予定（8 月、11 月、翌 2 月）	○	
	相談内容への対応		- 空家相談会は未実施。 「空き家バンク制度の活用」として、利活用に係る相談を受け、空き家バンク制度の利用促進を実施。 ・利活用相談数：21 件 ・空き家バンク登録申込数：0 件	- 空家相談会は未実施。 「空き家バンク制度の活用」として、利活用に係る相談を受け、空き家バンク制度の利用促進を実施。 ・利活用相談数：13 件 ・空き家バンク登録申込数：4 件 ・空き家バンク登録件数：2 件 ・空き家バンク成約数※：2 件	- 空家相談会は未実施。 「空き家バンク制度の活用」として、利活用に係る相談を受け、空き家バンク制度の利用促進を実施。 ・利活用相談数：6 件 ・空き家バンク登録申込数：5 件 ・空き家バンク登録件数：2 件 ・空き家バンク成約数※：2 件 「所有者等への活用意向調査」及び「関係団体との連携強化」として、空家所有者等に対し、「空家等の賃貸・売却に関する情報提供同意書」を送付し、売却・賃貸意向のある所有者等から同意を取得し、不動産協会及び宅建協会へ情報共有を実施。 ・情報提供件数：16 件	- 空家相談会は未実施。 「空き家バンク制度の活用」として、利活用に係る相談を受け、空き家バンク制度の利用促進を実施。 ・利活用相談数：10 件 ・空き家バンク登録申込数：10 件 ・空き家バンク登録件数：6 件 ・空き家バンク成約数※：2 件	空家相談会の実施予定なし。	○	- 相談会等の開催は、災害対応や新型コロナウイルス感染拡大防止のため未実施となったが、空き家バンクに関する相談後の流れとして、登録、申込から成約に至るなど、空き家解消に受けた効果が発現している。 ➤ 相談後、空き家バンクへ登録、申込及び成約されるケースがみられるため、相談会の開催など、制度の周知・発信の強化が求められる。

※不動産事業者による買取も含む

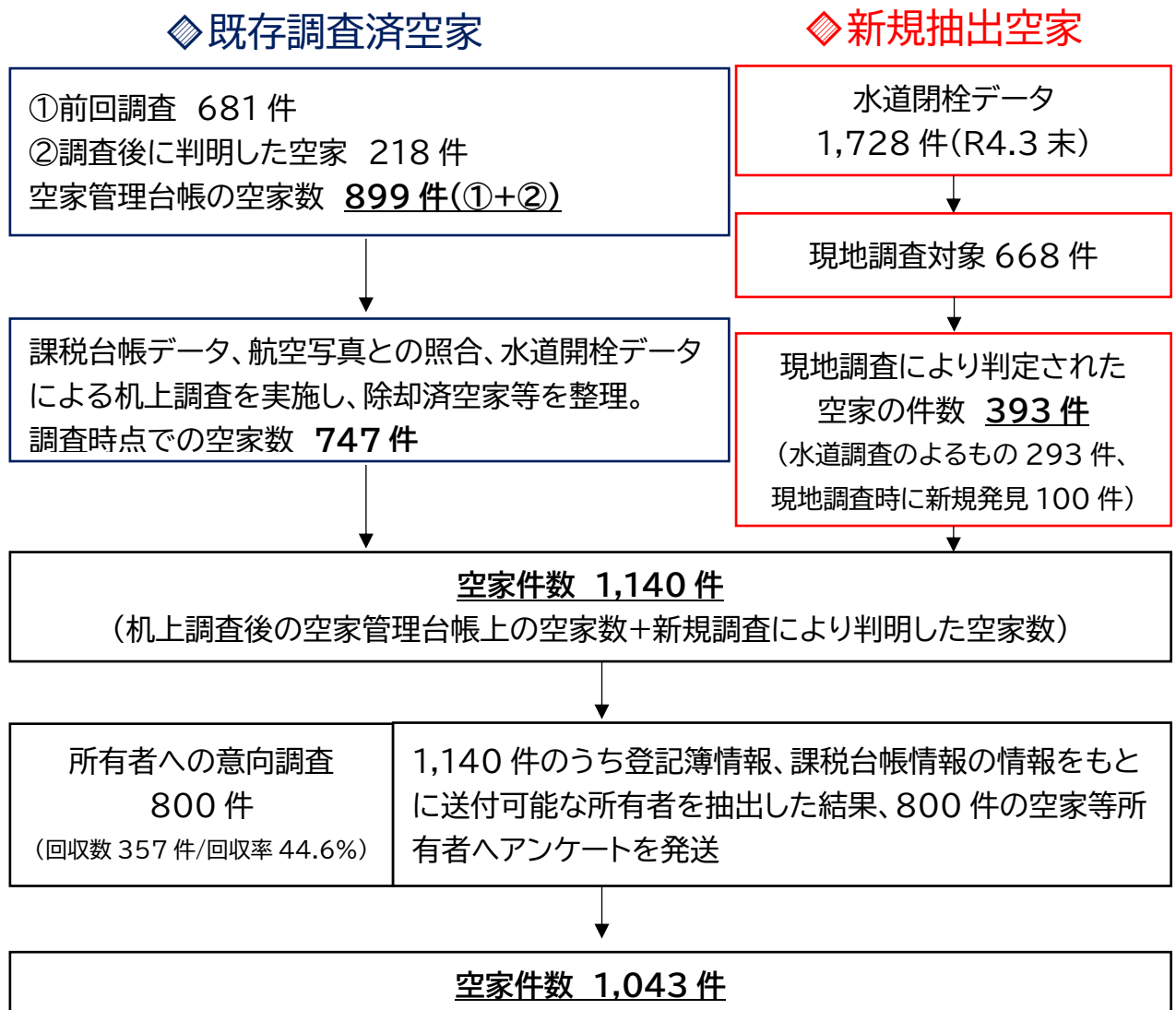
空家等実態調査の実施方法

■調査の目的

今後予定される第2期山武市空家等対策計画を策定するために必要な基礎的な資料の作成および分析を行うことを目的とし、以下の調査業務委託を実施しました。

- (1)水道閉栓情報による新規空家の抽出及び現地調査の実施
- (2)既存空家の状況調査(机上調査)の実施
- (3)空家所有者への意向アンケート調査の実施

■調査フロー



空家等実態調査による空家等の状況

■空家等の総数及び評価ランク

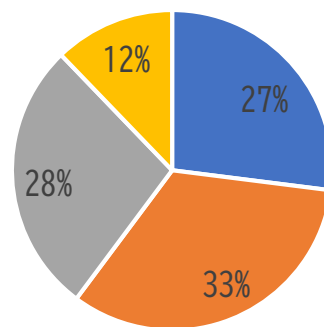
前回調査より空家等の総数が増加

- ◆山武市内の総空家等数は前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて 362 件増加し、1,043 件となっています。
- ◆管理不全の建物として対応が必要と思われるものが前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて 76 件増加し、約 2 倍の件数となっています。
- ◆建物状態の割合としては、前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて、現在のままで利活用可能なもの及び、管理不全の建物として対応が必要と思われるものが各約 3 % ずつ増加し、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ものが 6 % 減少しています。

表 建物状態の評価ランク

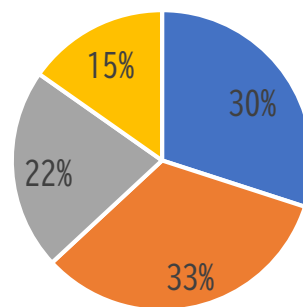
ラ ン ク	該当数		概要
	H29	R4	
A	184 件 (27.0%)	313 件 (30.0%)	利活用 建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態以利活用が可能なものが該当します。
B	226 件 (33.2%)	345 件 (33.0%)	要修繕 建物の外観的不良は見受けられるが、小規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当します。
C	188 件 (27.6%)	226 件 (21.7%)	要適正管理 適正な管理がされておらず、建物の外観的不良が複数箇所見受けられるが、中～大規模の建物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」の候補となる可能性が高くなります。
計	681 件	1043 件	

平成29年度調査



■Aランク ■Bランク ■Cランク ■Dランク

令和4年度調査



■Aランク ■Bランク ■Cランク ■Dランク

判定ランク別空家数



■空家等の分布状況（大字）

前回調査より空家等の数が 41 件以上の大字が 4 地域増加

- ◆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。
- ◆41 件以上の大字（赤色着色）は、前回調査（H29）では、「木原地区」、「松ヶ谷地区」のみとなっていますが、今回調査（R4）では「成東地区」、「白幡地区」、「本須賀地区」、「松ヶ谷地区」、「埴谷地区」、「木原地区」となっています。

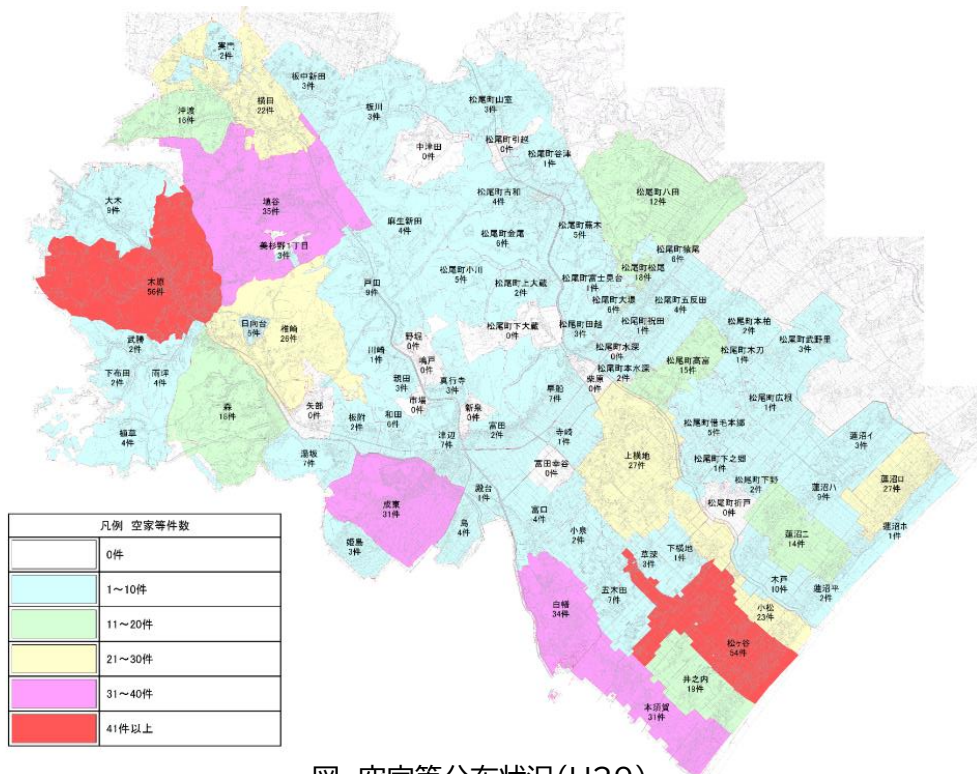


図 空家等分布状況(H29)

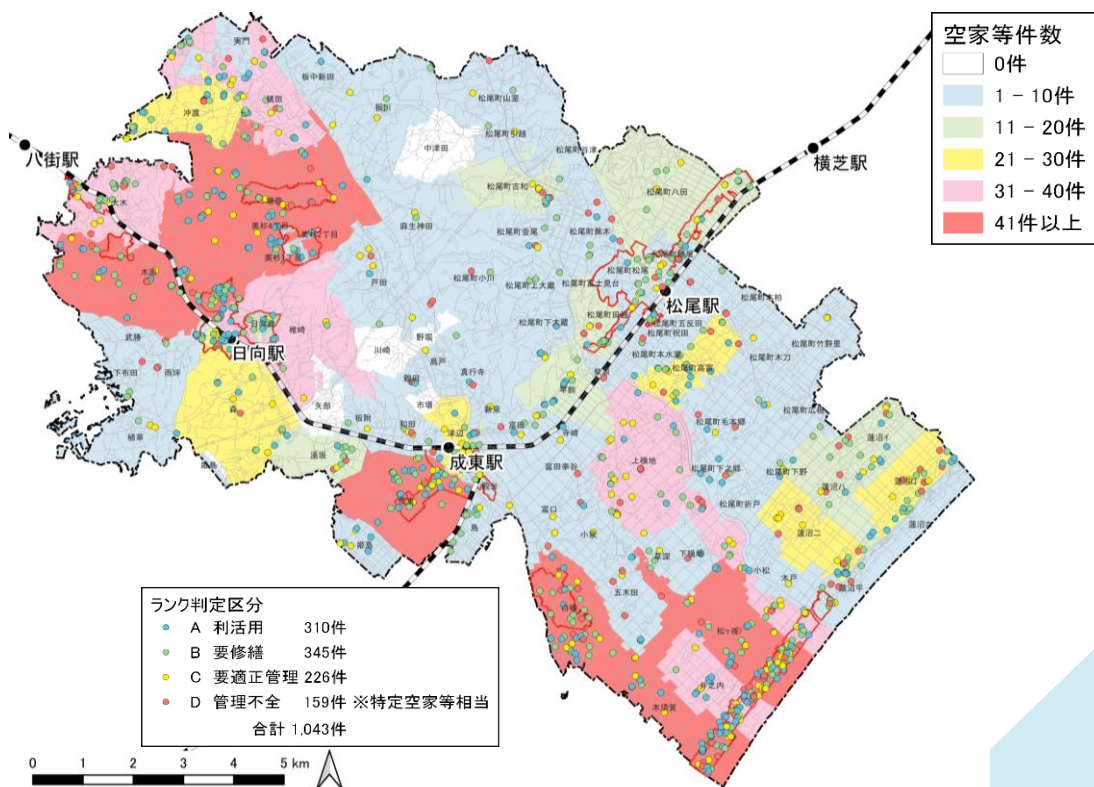


図 空家等分布状況(R4)

空家等所有者意向

市が保有する既存空家データ 747 件に、水道閉栓等データを基に現地調査により抽出された空家等 293 件と現地調査時に新規発見した空家等 100 件を加えた合計、1,140 件を空家リストとし、建物登記簿情報及び固定資産課税台帳の所有者等情報と照合し、相続人不存在、相続人調査中等の理由により、所有者意向調査対象外となった 340 件以外の 800 件を所有者意向調査の対象として実施しました。

表 所有者意向リスト

所有者意向調査リスト	
送付対象者	800 件
送付対象外（相続人不存在、相続人調査中等）	340 件
合計	1,140 件

■調査目的

本アンケートは、空家等の所有者・管理者による空家等の使用状況や現状の維持・管理方法、困りごとや今後 5 年間程度のうちの活用予定、利活用への意向等について把握することを目的としました。

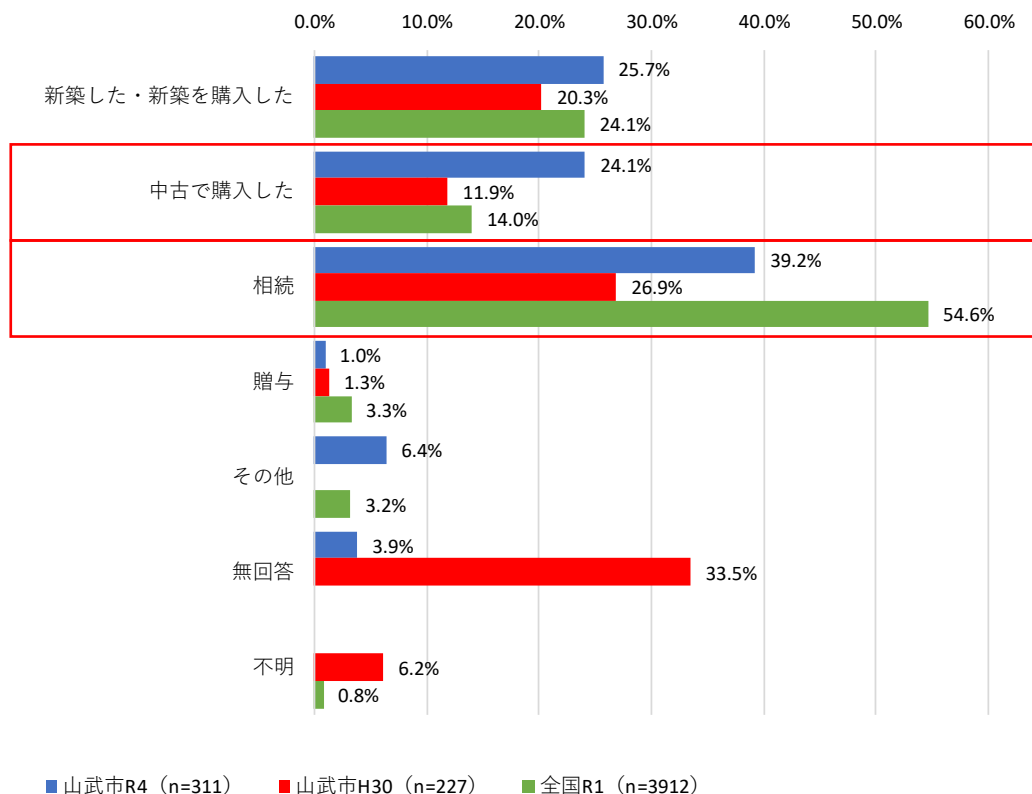
■調査期間

令和 5 年 1 月 10 日（火）～令和 5 年 1 月 31 日（火）

■建物の取得状況

- ◆建物の取得状況は「相続」が39.2%と最も多くなっていますが、全国（R1）と比較すると15.4%少なくなっています。
- ◆「新築した・新築を購入した」、「中古で購入した」と回答した所有者の割合が全国（R1）と比較する高い傾向にあり、特に中古で購入している割合は24.1%となっています。

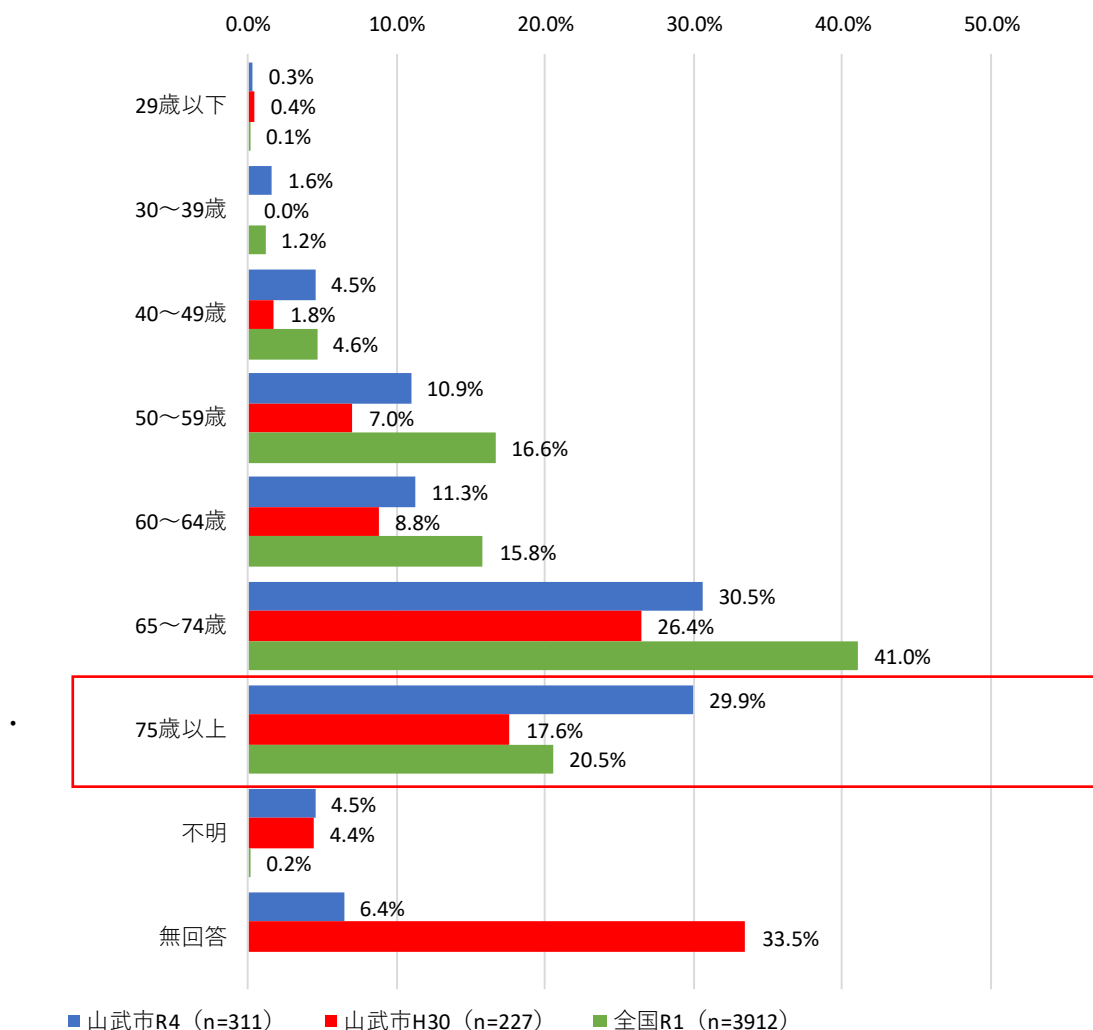
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
新築した・新築を購入した	80	25.7%	20.3%	24.1%
中古で購入した	75	24.1%	11.9%	14.0%
相続	122	39.2%	26.9%	54.6%
贈与	3	1.0%	1.3%	3.3%
その他	20	6.4%	-	3.2%
無回答	12	3.9%	33.5%	-
不明	-	-	6.2%	0.8%



■建物所有者の年齢

- ◆建物の所有者の年齢は「65～74 歳」が 30.5%と最も多くなっています。
- ◆特に 75 歳以上の所有者は、前回調査（H30）より 12.3%、全国（R1）より 9.4%多くなっており空家等所有者の高齢化の進行が伺えます。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
29歳以下	1	0.3%	0.4%	0.1%
30～39歳	5	1.6%	0.0%	1.2%
40～49歳	14	4.5%	1.8%	4.6%
50～59歳	34	10.9%	7.0%	16.6%
60～64歳	35	11.3%	8.8%	15.8%
65～74歳	95	30.5%	26.4%	41.0%
75歳以上	93	29.9%	17.6%	20.5%
不明	14	4.5%	4.4%	0.2%
無回答	20	6.4%	33.5%	-

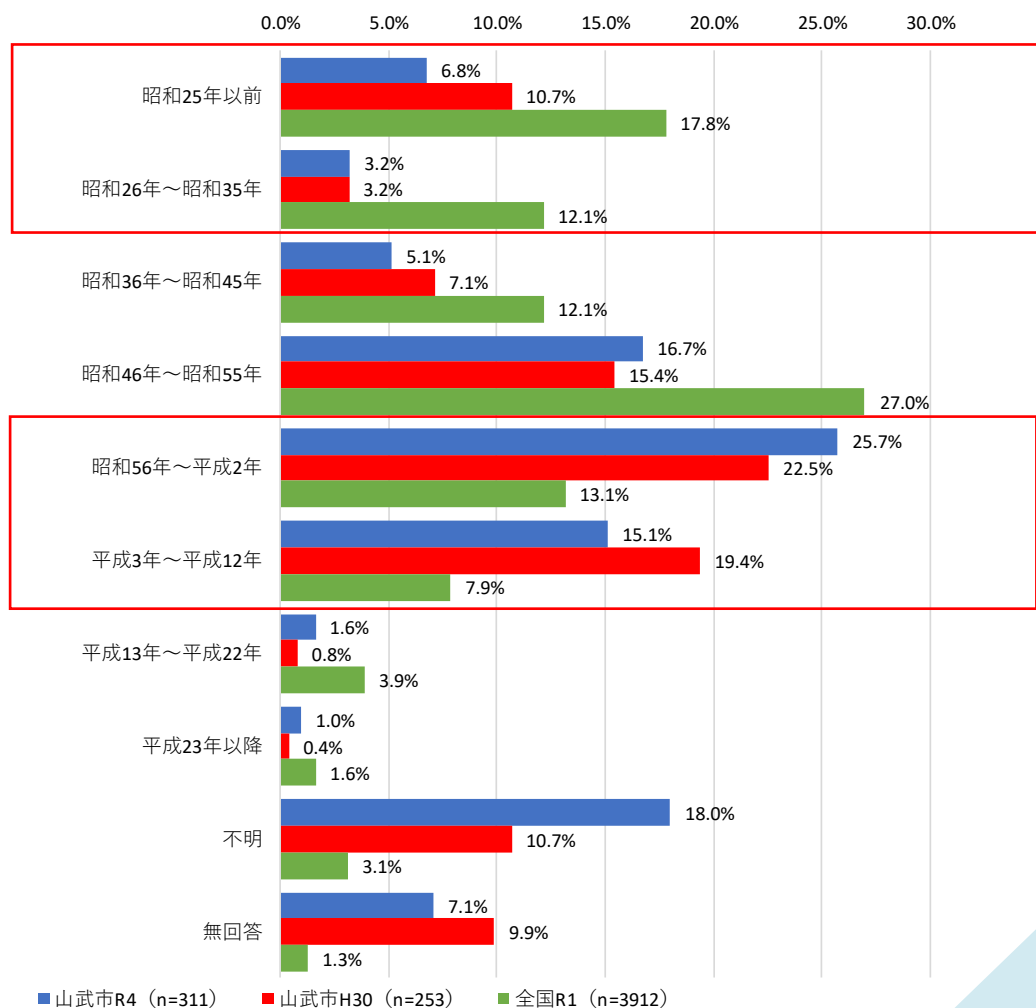


■建物の建築時期

- ◆建物の建築時期については、「昭和 56 年～平成 2 年」が最も多く、25.7%となっており、前回調査（H30）より 3.2%多く、全国（R1）より 12.6%多くなっています。
- ◆また、旧耐震基準である昭和 56 年以前の建物は 31.8%となっており、前回調査（H30）の 36.4%、全国の 69.0%に比べて少ないものの、一定数見られます。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
昭和25年以前	21	6.8%	10.7%	17.8%
昭和26年～昭和35年	10	3.2%	3.2%	12.1%
昭和36年～昭和45年	16	5.1%	7.1%	12.1%
昭和46年～昭和55年	52	16.7%	15.4%	27.0%
昭和56年～平成2年	80	25.7%	22.5%	13.1%
平成3年～平成12年	47	15.1%	19.4%	7.9%
平成13年～平成22年	5	1.6%	0.8%	3.9%
平成23年以降	3	1.0%	0.4%	1.6%
不明	56	18.0%	10.7%	3.1%
無回答	22	7.1%	9.9%	1.3%

※全国 R1 において、昭和 26 年～45 年の集計のため、昭和 26 年～昭和 35 年＝12.1%、昭和 36 年～昭和 45 年＝12.1%の同率で計上した。

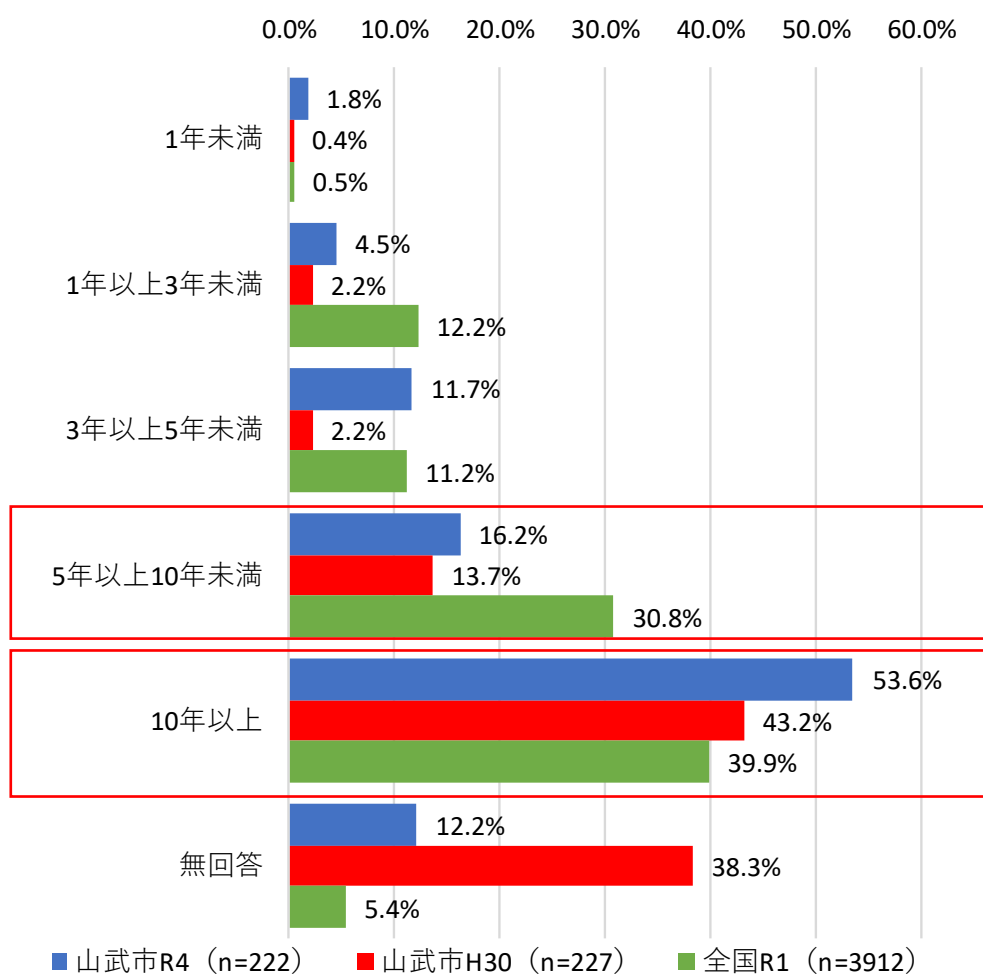


■建物に住まなくなっからの経過年数

- ◆建物に住まなくなっからの経過年数は「10 年以上」が 53.6%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「10 年以上」が 10.4%多くなっています。
- ◆全国と比較すると、「10 年以上」が 13.7%多く、「5 年以上 10 年未満」が 14.6%少なくなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
1年未満	4	1.8%	0.4%	0.5%
1年以上3年未満	10	4.5%	2.2%	12.2%
3年以上5年未満	26	11.7%	2.2%	11.2%
5年以上10年未満	36	16.2%	13.7%	30.8%
10年以上	119	53.6%	43.2%	39.9%
無回答	27	12.2%	38.3%	5.4%

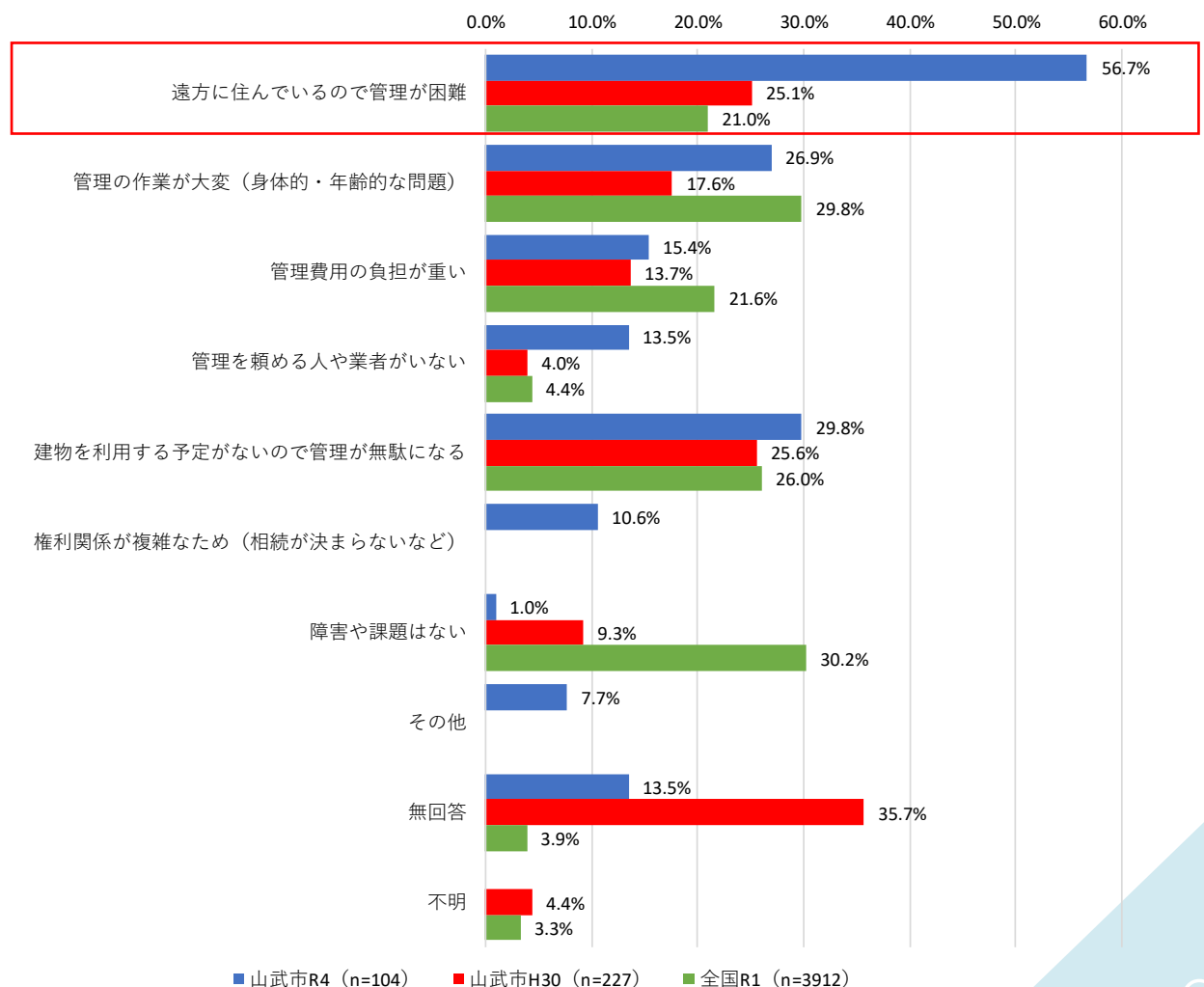
※全国R1において、5 年以上 11 年未満の範囲を 5 年以上 10 年未満として計上した。



建物を管理していない理由

- ◆建物を管理していない理由は、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 56.7%と最も多く、次いで「建物を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 29.8%、「管理の作業が大変（身体的・年齢定期的な問題）」が 26.9%となっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「遠方に住んでいるため管理が困難」は 31.6%増加しています。
- ◆全国と比較すると、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 35.7%多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
遠方に住んでいるので管理が困難	59	56.7%	25.1%	21.0%
管理の作業が大変（身体的・年齢的な問題）	28	26.9%	17.6%	29.8%
管理費用の負担が重い	16	15.4%	13.7%	21.6%
管理を頼める人や業者がない	14	13.5%	4.0%	4.4%
建物を利用する予定がないので管理が無駄になる	31	29.8%	25.6%	26.0%
権利関係が複雑なため（相続が決まらないなど）	11	10.6%	-	-
障害や課題はない	1	1.0%	9.3%	30.2%
その他	8	7.7%	-	-
無回答	14	13.5%	35.7%	3.9%
不明	-	-	4.4%	3.3%

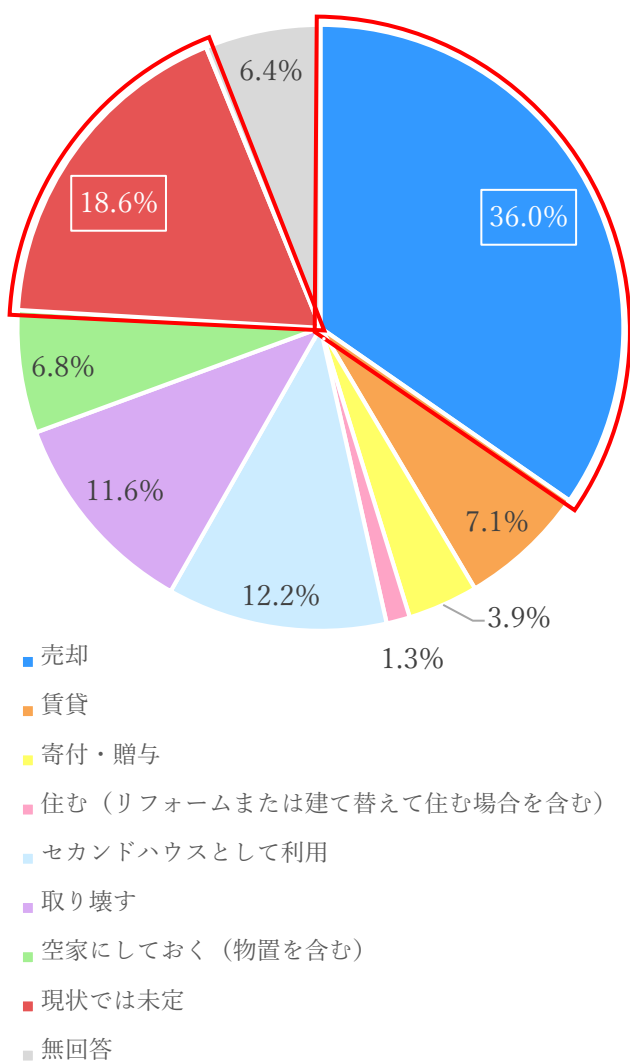


■今後の建物利用予定

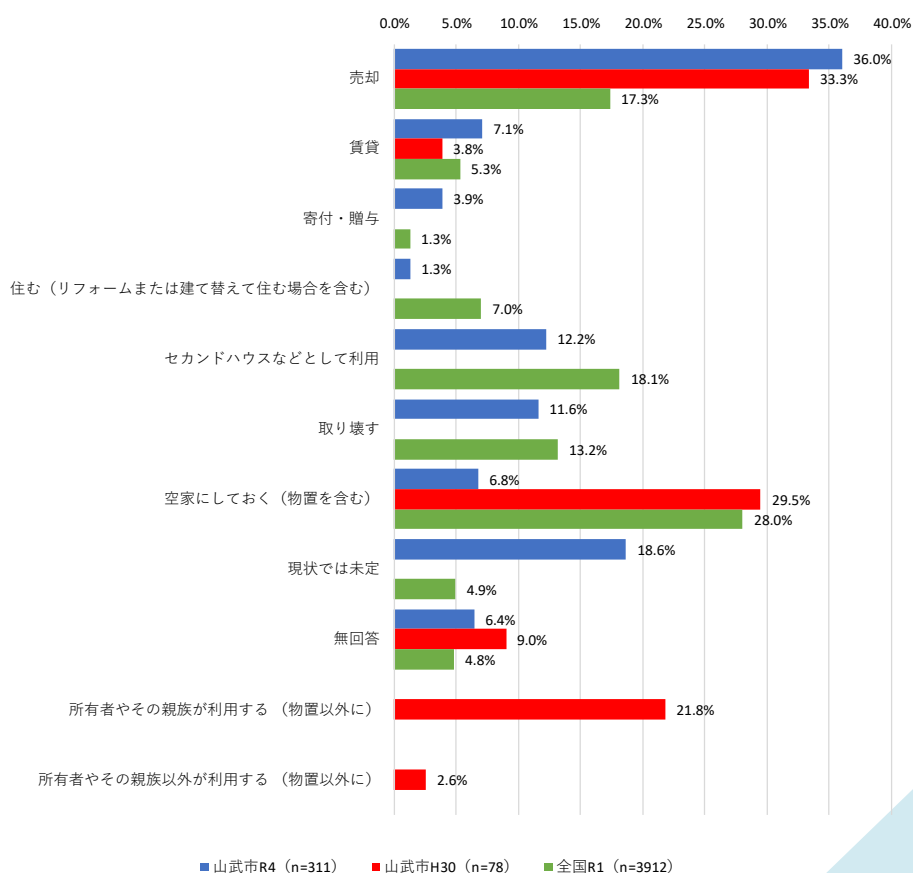
- ◆今後の建物利用予定について、「売却」が 36.0%と最も多くなっており、全国との比較では 18.7%多く、前回調査（H30）との比較では 2.7%多くなっています。
- ◆また、「空家にしておく（物置を含む）」が、全国に比べて 21.2%少ないことが、本市の特徴となっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
売却	112	36.0%	33.3%	17.3%
賃貸	22	7.1%	3.8%	5.3%
寄付・贈与	12	3.9%	-	1.3%
住む（リフォームまたは建て替えて住む場合を含む）	4	1.3%	-	7.0%
セカンドハウスなどとして利用	38	12.2%	-	18.1%
取り壊す	36	11.6%	-	13.2%
空家にしておく（物置を含む）	21	6.8%	29.5%	28.0%
現状では未定	58	18.6%	-	4.9%
無回答	20	6.4%	9.0%	4.8%
所有者やその親族が利用する（物置以外に）	-	-	21.8%	-
所有者やその親族以外が利用する（物置以外に）	-	-	2.6%	-

山武市 R4



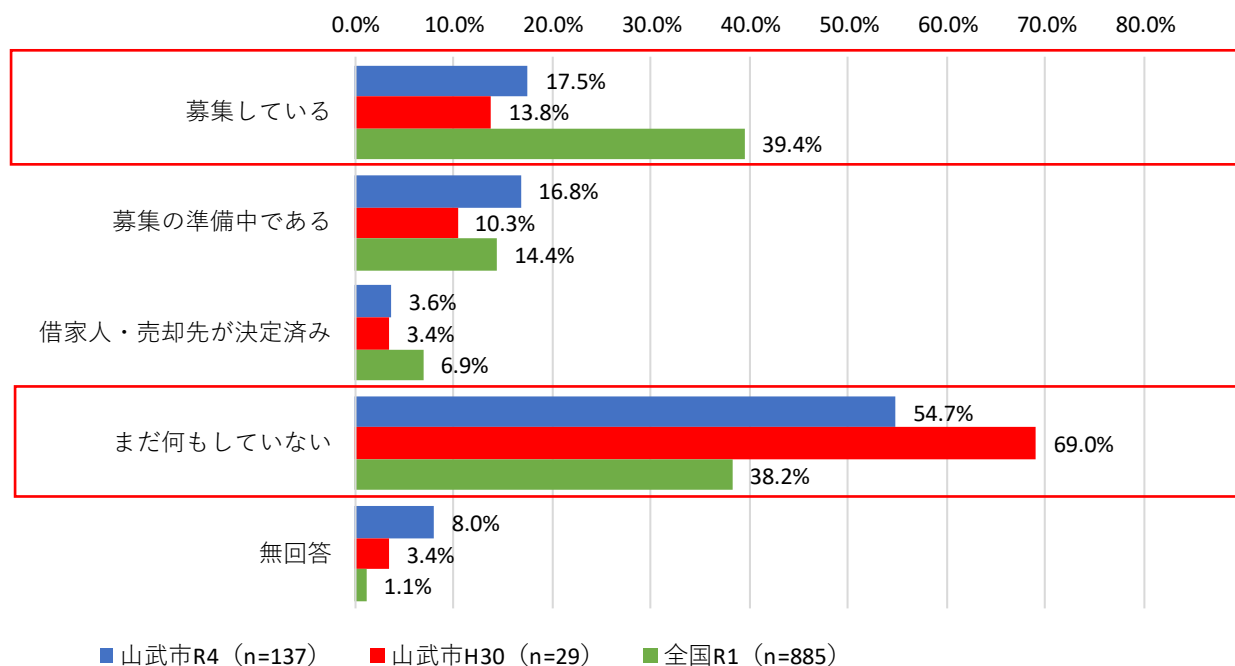
山武市 R4・H30、全国 R1



■借主または買い主の募集

- ◆借主または買い主の募集は「まだ何もしていない」が54.7%と最も多くなっています。次いで、「募集している」が17.5%、「募集の準備中である」が16.8%となっています。
- ◆全国と比較すると、「募集している」の割合が21.9%少なくなっており、「まだ何もしていない」が16.5%多くなっています。

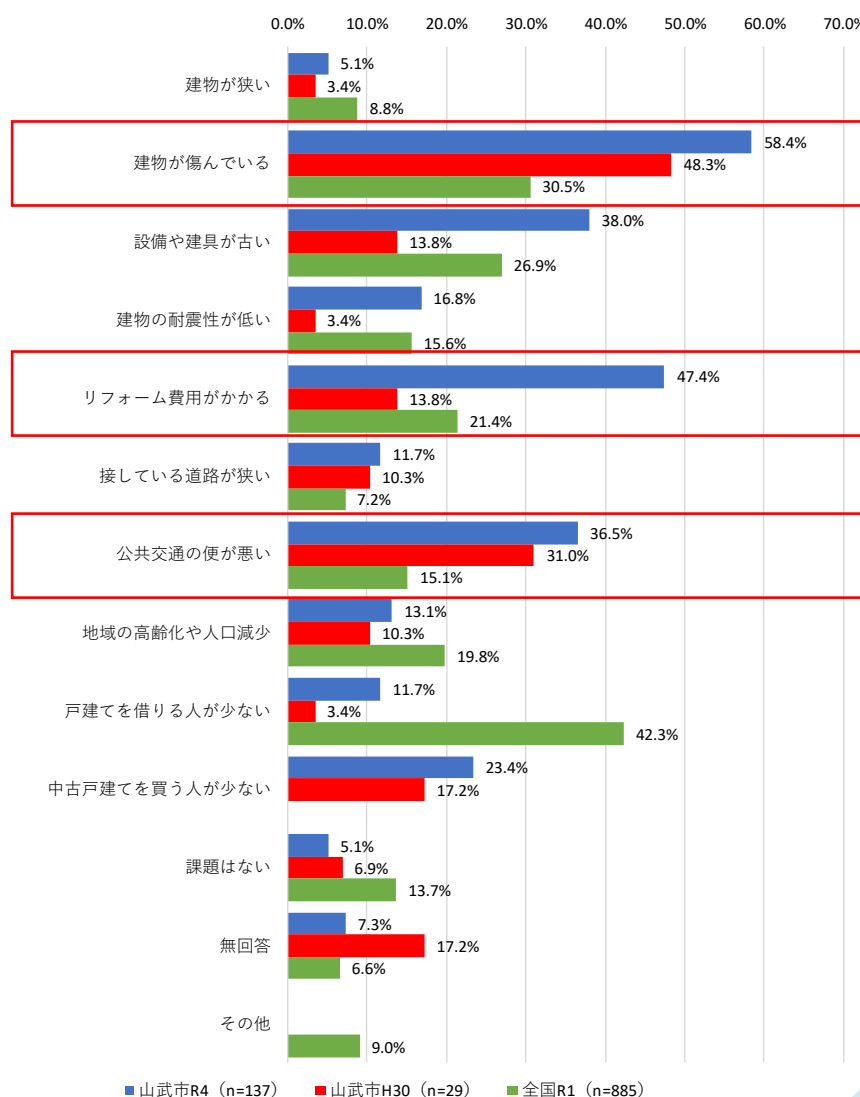
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
募集している	24	17.5%	13.8%	39.4%
募集の準備中である	23	16.8%	10.3%	14.4%
借家人・売却先が決定済み	5	3.6%	3.4%	6.9%
まだ何もしていない	75	54.7%	69.0%	38.2%
無回答	11	8.0%	3.4%	1.1%



■賃貸・売却する上での課題

- ◆賃貸・売却する上での課題は「建物が傷んでいる」が58.4%と最も多くなっています。次いで「リフォーム費用がかかる」が47.4%、「公共交通の便が悪い」が36.5%となっています。
- ◆上位3項目は、前回調査（H30）及び全国（R1）と比較して多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
建物が狭い	7	5.1%	3.4%	8.8%
建物が傷んでいる	80	58.4%	48.3%	30.5%
設備や建具が古い	52	38.0%	13.8%	26.9%
建物の耐震性が低い	23	16.8%	3.4%	15.6%
リフォーム費用がかかる	65	47.4%	13.8%	21.4%
接している道路が狭い	16	11.7%	10.3%	7.2%
公共交通の便が悪い	50	36.5%	31.0%	15.1%
地域の高齢化や人口減少	18	13.1%	10.3%	19.8%
戸建てを借りる人が少ない	16	11.7%	3.4%	42.3%
中古戸建てを買う人が少ない	32	23.4%	17.2%	-
課題はない	7	5.1%	6.9%	13.7%
無回答	10	7.3%	17.2%	6.6%
その他	-	-	-	9.0%

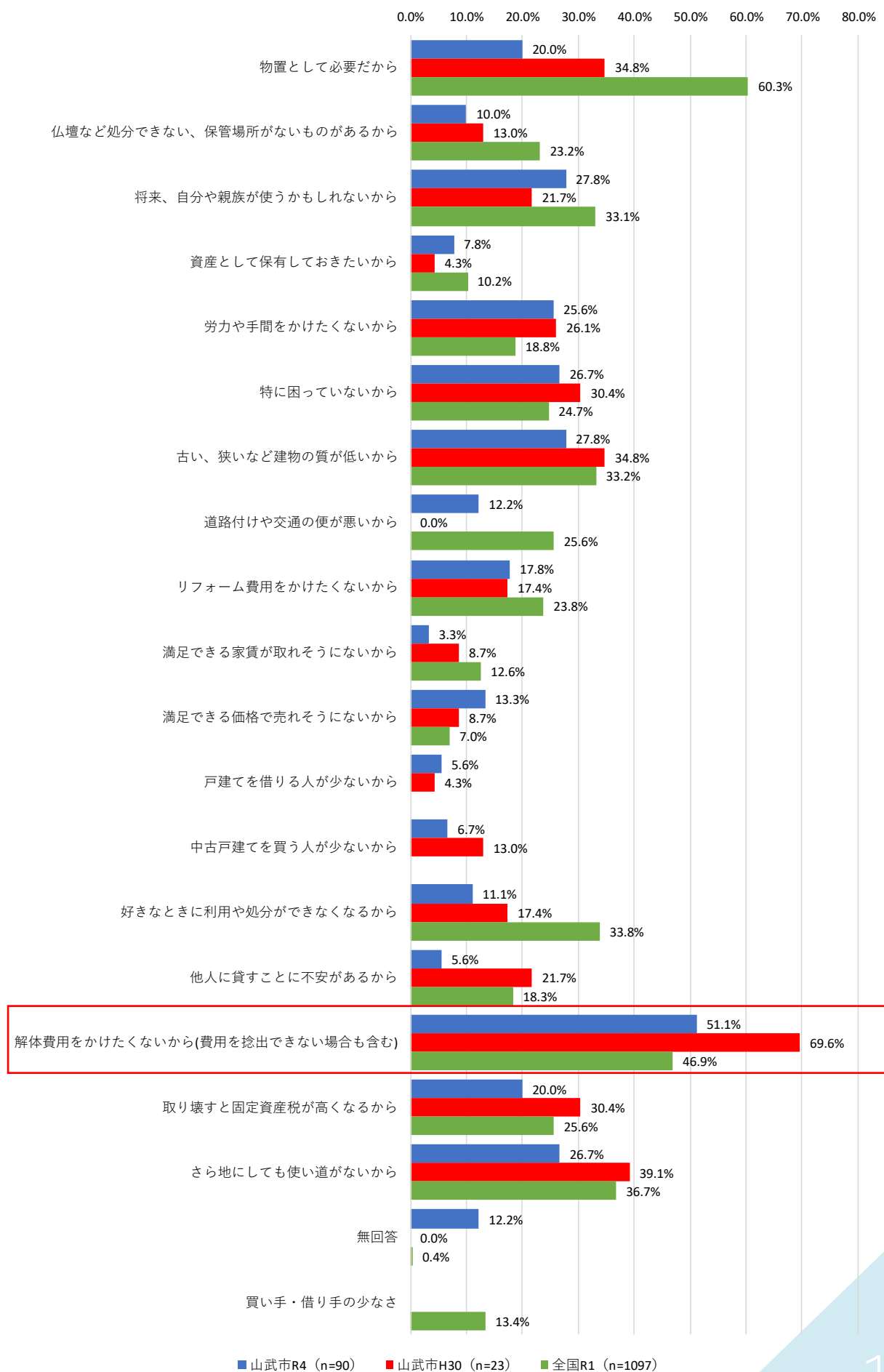


■賃貸・売却しない、または取り壊さない理由

◆賃貸・売却しない、または取り壊さない理由は「解体費用をかけたくないから」が 51.1%と最も多くなっています。次いで「将来、自分や親族が使うかもしれないから」「古い、狭いなど建物の質が低いから」が、それぞれ 27.8%となっています。

◆「解体費用をかけたくないから」は、前回調査（H30）より 18.5%少なくなっています。

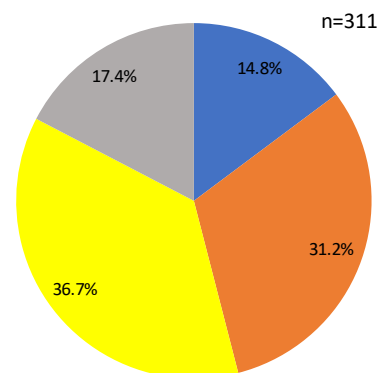
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
物置として必要だから	18	20.0%	34.8%	60.3%
仏壇など処分できない、保管場所がないものがあるから	9	10.0%	13.0%	23.2%
将来、自分や親族が使うかもしれないから	25	27.8%	21.7%	33.1%
資産として保有しておきたいから	7	7.8%	4.3%	10.2%
労力や手間をかけたくないから	23	25.6%	26.1%	18.8%
特に困っていないから	24	26.7%	30.4%	24.7%
古い、狭いなど建物の質が低いから	25	27.8%	34.8%	33.2%
道路付けや交通の便が悪いから	11	12.2%	0.0%	25.6%
リフォーム費用をかけたくないから	16	17.8%	17.4%	23.8%
満足できる家賃が取れそうにないから	3	3.3%	8.7%	12.6%
満足できる価格で売れそうにないから	12	13.3%	8.7%	7.0%
戸建てを借りる人が少ないから	5	5.6%	4.3%	-
中古戸建てを買う人が少ないから	6	6.7%	13.0%	-
好きなときに利用や処分ができなくなるから	10	11.1%	17.4%	33.8%
他人に貸すことに不安があるから	5	5.6%	21.7%	18.3%
解体費用をかけたくないから(費用を捻出できない場合も含む)	46	51.1%	69.6%	46.9%
取り壊すと固定資産税が高くなるから	18	20.0%	30.4%	25.6%
さら地にしても使い道がないから	24	26.7%	39.1%	36.7%
無回答	11	12.2%	0.0%	0.4%
買い手・借り手の少なさ	-	-	-	13.4%



■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

◆空家のリフォーム費用の一部助成制度があった場合に利活用等を検討するかは「費用助成があってもリフォーム及び利活用は検討しない」が36.7%と最も多くなっています。次いで、「費用助成によってはリフォーム及び利活用を検討する」が31.2%となっています。

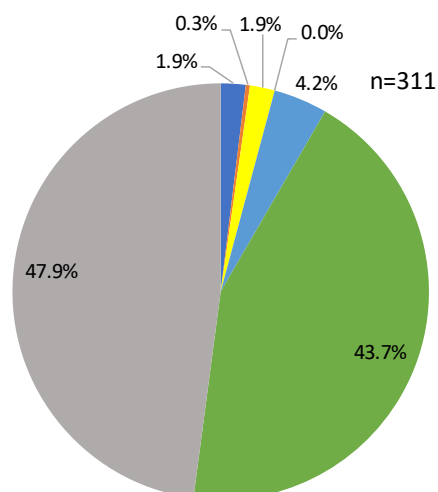
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 費用助成があればリフォーム及び利活用を検討する	46	14.8%
■ 費用助成金額によってはリフォーム及び利活用を検討する	97	31.2%
■ 費用助成があってもリフォーム及び利活用を検討しない	114	36.7%
■ 無回答	54	17.4%



■リフォームを検討する費用助成額

◆リフォームを検討する費用助成額は「50万円以上」が43.7%と最も多くなっています。

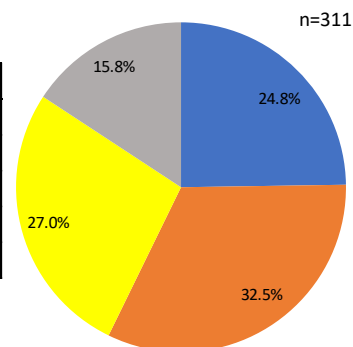
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 10万円	6	1.9%
■ 20万円	1	0.3%
■ 30万円	6	1.9%
■ 40万円	0	0.0%
■ 50万円	13	4.2%
■ 50万円以上	136	43.7%
■ 無回答	149	47.9%



■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

◆空家の取り壊し費用の一部助成があった場合の取り壊しの検討は「費用助成金額によっては取り壊しを検討する」が32.5%と最も多くなっています。次いで「費用助成があっても取り壊しを検討しない」が27.0%となっています。

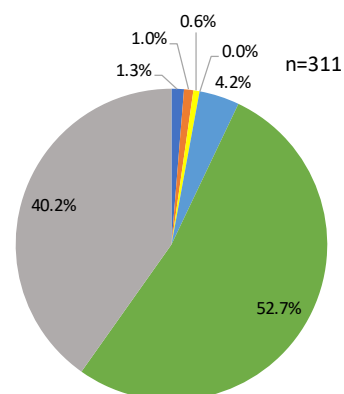
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 費用助成があれば取り壊しを検討する	77	24.8%
■ 費用助成金額によっては取り壊しを検討する	101	32.5%
■ 費用助成があっても取り壊しを検討しない	84	27.0%
■ 無回答	49	15.8%



■取り壊しを検討する費用助成額

◆取り壊しを検討する費用助成額は「50万円以上」が52.7%と最も多くなっています。

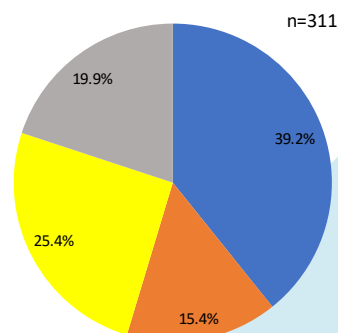
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 10万円	4	1.3%
■ 20万円	3	1.0%
■ 30万円	2	0.6%
■ 40万円	0	0.0%
■ 50万円	13	4.2%
■ 50万円以上	164	52.7%
■ 無回答	125	40.2%



■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

◆空家の取り壊し後、固定資産税の減免制度がある場合の取り壊しの検討は「減免制度があれば取り壊しを検討する」が39.2%と最も多くなっています。次いで「減免制度があっても取り壊しを検討しない」が25.4%となっています。

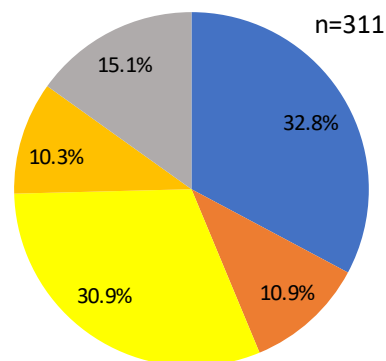
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 減免制度があれば取り壊しを検討する	122	39.2%
■ 減免制度の期間によっては取り壊しを検討する	48	15.4%
■ 減免制度があっても取り壊しを検討しない	79	25.4%
■ 無回答	62	19.9%



■山武市空き家バンク制度を利用してみたいか

◆山武市空き家バンク制度を利用してみたいかは、「利用したくない」が32.8%と最も多く、次いで「興味はある」が30.9%となっています。

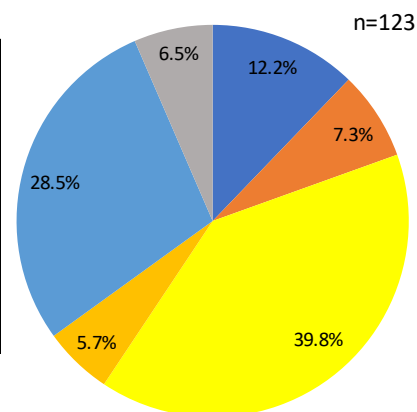
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 利用したくない	102	32.8%
■ 利用してみたい	34	10.9%
■ 興味はある	96	30.9%
■ その他	32	10.3%
■ 無回答	47	15.1%



■山武市空き家バンク制度を利用したくない理由

◆山武市空き家バンク制度を利用したくない理由は、「老朽化が著しく売却できないと思うから」が39.8%と最も多くなっています

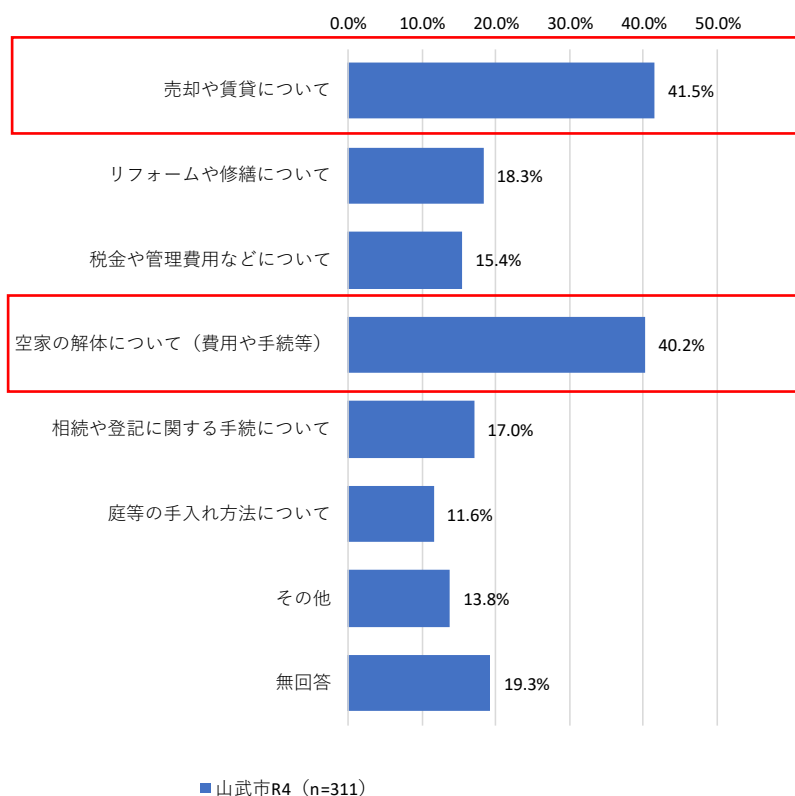
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 利用の仕方がわからないから	15	12.2%
■ 手続きがめんどうだから	9	7.3%
■ 老朽化が著しく売却できないと思うから	49	39.8%
■ 一般の市場流通と比較して制度にメリットを感じられないから	7	5.7%
■ その他	35	28.5%
■ 無回答	8	6.5%



■空家についての相談したい内容

◆空家についての相談内容は「売却や賃貸について」が41.5%と最も多く、次いで「空家の解体について（費用や手続等）」が40.2%となっています。

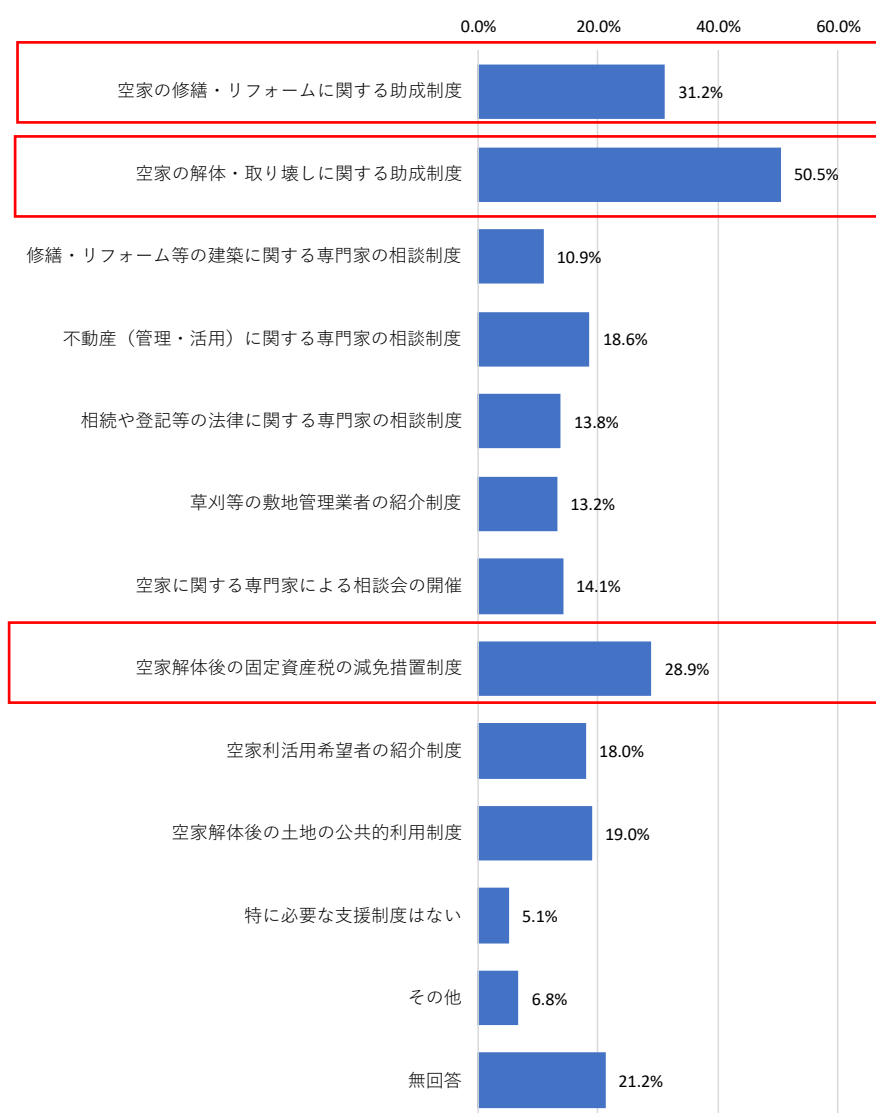
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
売却や賃貸について	129	41.5%
リフォームや修繕について	57	18.3%
税金や管理費用などについて	48	15.4%
空家の解体について（費用や手続等）	125	40.2%
相続や登記に関する手続について	53	17.0%
庭等の手入れ方法について	36	11.6%
その他	43	13.8%
無回答	60	19.3%



■空家問題解決のために必要な支援制度

- ◆空家問題解決のために必要な制度は「空家の解体・取り壊しに関する助成制度」が 50.5%と最も多くなっています。次いで「空家の修繕・リフォームに関する助成制度」が 31.2%、「空家解体後の固定資産税の減免措置制度」が 28.9%となっています。

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
空家の修繕・リフォームに関する助成制度	97	31.2%
空家の解体・取り壊しに関する助成制度	157	50.5%
修繕・リフォーム等の建築に関する専門家の相談制度	34	10.9%
不動産（管理・活用）に関する専門家の相談制度	58	18.6%
相続や登記等の法律に関する専門家の相談制度	43	13.8%
草刈等の敷地管理業者の紹介制度	41	13.2%
空家に関する専門家による相談会の開催	44	14.1%
空家解体後の固定資産税の減免措置制度	90	28.9%
空家利活用希望者の紹介制度	56	18.0%
空家解体後の土地の公共的利用制度	59	19.0%
特に必要な支援制度はない	16	5.1%
その他	21	6.8%
無回答	66	21.2%



実態調査及び所有者意向調査から見える課題

①空家になる前の予防・抑制策の強化

- ・人口減少・少子高齢化の進行、単身世帯の増加による空家の更なる増加予測。

②地域特性に応じた対策

- ・空家は市内全域に分布しているが、海岸沿いが一番多く、駅周辺の旧町村市街地で増加傾向にある。観光資源である海岸と居住地域の駅周辺市街地では空家対策の方向性が異なる。

③利活用の施策の強化

- ・小修繕で利活用可能な空家（A、B ランク判定）が全体の6割以上ある。
- ・幅広い利用用途の検討が必要（国や県の上位計画で福祉や子育て支援への広い活用検討が推進されている）。
- ・既存の住宅ストックが充足している（一戸建て割合が高く、人口減少の中でも年平均150棟ほどの着工新設住宅数があり、世帯数に対し既存住宅ストック数が上回っている。）。
- ・全国平均と比較して「昭和25年以前」の建物の割合が低く、「昭和56年から平成2年」以降に建築された空家が多い。
- ・売却意向の所有者が多い（今後の建物利用の意向として「売却」が約4割）。
- ・売却や賃貸の所有者意向は多いが何もしていない割合が多い（約5割）。
- ・空家建物の利用用途について、「現状では未定」の所有者が約2割。

④適正管理や除却・改修等に係る支援制度の拡充

- ・所有者年齢の高齢化（65歳以上が約6割）。
- ・建物に住まなくなった経過年数は「10年以上」が一番多く全国と比較しても空家期間が長い傾向。
- ・空き家バンク制度の利用に「興味はある」と回答した所有者は約3割。利用したくないと回答した所有者の理由は「老朽化が著しく売却できないと思うから」が一番多く約4割。
- ・「遠方に住んでいるので管理が困難」な所有者の割合が多い（約5割）。
- ・相続人不存在及び相続未完了の空家所有者が約3割存在する。
- ・賃貸・売却する上での課題として、「建物が傷んでいる」、「リフォーム費用がかかる」ことを挙げる所有者が多い。
- ・リフォーム費用の助成制度があった場合に「リフォーム及び利活用を検討する」、「金額によってはリフォーム及び利活用を検討する」と回答した所有者の割合は約4割。
- ・空家の取り壊し費用の助成があった場合に「取り壊しを検討する」、「金額によっては取り壊しを検討する」と回答した所有者の割合は約5割。

- ・空家取壊し後の固定資産税の減免制度がある場合に「取り壊しを検討する」、「期間によっては取り壊しを検討する」と回答した所有者は約5割。

1. 上位関連計画・社会動向

1. 住生活基本計画（全国計画）

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、空家等に係る基本的な方向性が以下のとおり、示されている。

3つの視点及び8つの目標

①「社会環境の変化」の視点

目標 1 新たな日常、DXの推進等
目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

・空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標 3 子どもを産み育てやすい住まい
目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
目標 5 セーフティネット機能の整備

・既存市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実

③「住宅ストック・産業」の視点

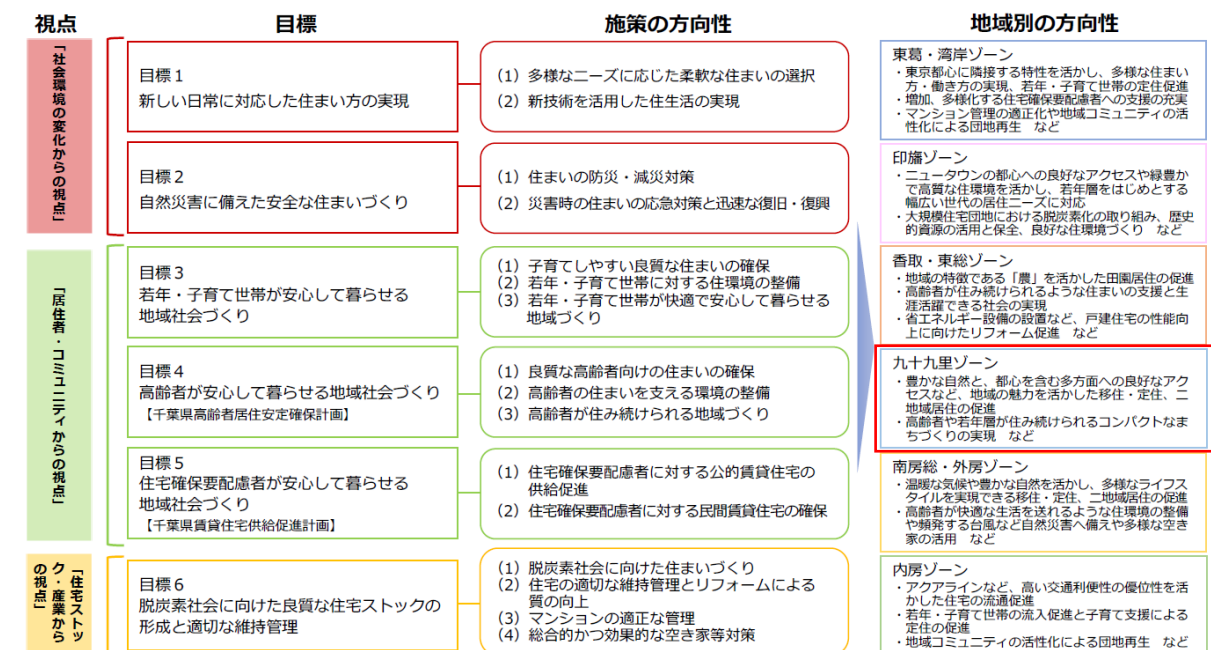
目標 6 住宅循環システムの構築等
目標 7 空き家の管理・除却・利活用
目標 8 住生活産業の発展

・空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
・立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

2. 第4次千葉県住生活基本計画

県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等が定められている。

また、本市は「九十九里ゾーン」に位置付けられ、地域別の空家等に係る基本的な方向性が以下のとおり、示されている。



- ・地域の魅力を発信し、移住・定住、二地域居住を促進させ、地域の活力向上や担い手を確保。
- ・市町村や NPO 等と連携し、空き家バンクの活用による住み替え支援や、イベントやセミナーを通じた総合的な住み替え後の定住支援等を行うことが重要。
- ・地域の特性を活かした住まい方について、既存住宅の活用をモデル的に提案し、積極的に発信。
- ・駅前や商店街などに近い利便性の高い立地へのサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進、子育て支援サービスの充実などにより、子育て世帯の流入を促進。
- ・高経年化したりリゾートマンションが多く、定住者が少ないことによる空き家の増加や居住者の高齢化などから、将来の建物老朽化に向けた準備の必要性を周知していくとともに、専門家の派遣など状況に合わせた対策。
- ・空き家については、NPO や不動産事業者と連携し、二地域居住など、新たな住まい方への活用方を検討していくことが重要。

3. 第3次山武市総合計画

本市が進むべき方向を明確に示すとともに、それに向かって行すべき政策及び施策を体系化した、本市における最上位計画となるもの、空家等に係る基本的な方向性が以下のとおり、示されている。

【基本計画】

政策 1	暮らしを支える快適なまちづくり
政策 2	住みやすい環境と安全なまちづくり
政策 3	にぎわい豊かな暮らしを創出するまちづくり
政策 4	だれもが生きがいを持って安心して暮らせるまちづくり
政策 5	生涯を通じて人と人とがふれあい共に学びあえるまちづくり
政策 6	市民と行政が協働してつくるまちづくり

政策 1：暮らしを支える快適なまちづくり 【都市基盤の整備】

1-1 地域核をネットワークする都市整備の推進

○施策の基本方針（環境変化と課題）

・駅周辺の市街地においても、人口減少が進んでいることから、駅の交通結節機能を活かした魅力と賑わいを形成するため、駅周辺の都市計画道路の整備を促進する。その他の地域は、人口減少に伴い増加する空家への対策等を通じて、秩序あるまちなみ形成を図る。

【基本事業】

基本事業名	基本事業のめざす姿	指標名	現状値	めざす値 （令和 8 （2026）年 度）	成果指標の 方向性
まちなみ・家屋・土地の適正管理と有効活用	まちなみ、家屋、土地が適正に管理されることにより、土地の有効活用が図られます。	空家改善数 （計画期間累計）	0 件	68 件	空家の状況に応じた対策を行い、空家の適正管理を推進します。

■空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

空家法の施行後、更に空き家の増加が見込まれる中、特定空家等となってからの対応は限界に近付いており、より早い段階での対応の必要性や、地域の需要に応じた空き家活用を進めることで、地域経済の活性化等に繋げていく視点など、空き家対策の強化が急務となっていることを背景として、「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」が令和 5 年 6 月 14 日に公布された。改定のポイントは下記 3 点。

1. 活用拡大

- ①空家等活用促進区域（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
 - ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請



窓が割れた
管理不全空家

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

2.現状・課題

現状		課題	備考
広域的位置特性	- 本市は、県都の千葉市や成田国際空港まで約 10～30 km、東京都心へは約 50～70 kmに位置。 - 日本有数の砂浜海岸である九十九里浜のほぼ中央にあり、約 8 kmにわたって太平洋に面している。 - 自然の恵み豊かな地域であるとともに、観光リゾート地として海水浴やサーフィン、テニスなどのスポーツも楽しめ、魅力ある地域資源を有している。	⇒ライフスタイルの多様化に伴って、今後増加が期待できる移住・定住の需要拡大や、回復基調にあるインバウンド効果を積極的に取り込む受け皿として、本市の魅力を最大限活かしながら、<u>空き家を活用した地域活性化に寄与できる仕組みや体制づくり</u>が求められる。 ⇒本市の交通アクセス性や豊富な地域資源がある一方で、移住・定住やインバウンド需要による流入・交流人口増加の好機を取りこぼしている可能性があるため、人口増加を促す対策が必要となる。	参考資料：p2
人口・世帯の特性	- 人口は平成 12 年をピークに人口減少と少子高齢化の傾向が進み、今後さらに進展する見込み。 - 人口減少に伴い、人口密度は低下傾向で、利便性の高い駅周辺においても、既成市街地の基準となる 40 人/ha を割り込む見込み。 - 世帯数は、近年横ばいで推移しているものの、世帯の少人数化の進行と高齢者世帯（高齢夫婦のみ世帯及び高齢者単身世帯）が増加。	⇒人口減少・少子高齢化の進展に伴う地域の人口密度の低下をはじめ、高齢者世帯の増加が今後も見込まれることから、空き家のさらなる増加が懸念される。そのため<u>空き家となる前の予防や抑制策の取組み</u>が求められる。	参考資料：p3～5
住宅ストック等の状況	- 住宅総数は、世帯数を上回っているため、住宅ストックは確保されている状況。 - 住宅の所有状況では、持家が全体の約 9 割と持家志向が高い。 - 住宅の建て方では、一戸建てが全体の 9 割以上を占めている。 - 住宅の新設動向は減少傾向となっているものの、毎年 150 戸前後あり、継続的な住宅需要が伺える。 - 中古住宅の取得やリフォームの実施は一定程度みられるものの、全国・県平均を下回る状況。 - 統計上の空き家の数は 4,000 戸前後で横ばいの一方で、空き家率や「その他の住宅」の割合は、全国・県平均に比べてともに高い傾向。	⇒本市における人口減少等の人口動向から、空き家がさらに増加することが想定され、全国的な「都市のスポンジ化」の進行と同様に、本市における地域活力の衰退等が懸念される。そのため、<u>地域活性化に寄与できる維持管理の仕組みや流通、利活用の促進</u>が求められる。 ⇒中古住宅市場が低調である一方で、住宅が供給過多の状況であることから、<u>量的に充足している住宅ストックの活用</u>が必要となる。 ⇒「その他の住宅」は、相続放棄されるケースが多く、他の空き家と比べて、住み手が見つからないまま放置される可能性が高いため、<u>空き家となる前の予防や抑制策</u>が必要となる。	参考資料：p6～9
空家等実態調査による空家等の状況	- 空家等総数は 1,043 戸となっており、前回調査（H29）から 362 件増加。 - 空家等が集中して発生しているのは、宅地開発による住宅地が形成された「成東地区」、「白幡地区」、「本須賀地区」、「松ヶ谷地区（別荘等の二次的住宅地）」、「埴谷地区」、「木原地区（日向ニュータウン）」に多く見られる。 - 管理不全の建物（特定空家等候補）は 159 件となっており、前回調査（H29）から 76 件増加し、約 2 倍の件数。特に海岸地域に集中している傾向。 - 建物用途では、約 8 割が「居宅」となっており、「別荘」も一定数（5.2%）みられる。 - 構造では、約 9 割が「木造」。 - 建築年代別では、「昭和 56～平成 2 年」が最も多く 25.7%となっており、全国より比較的建築年代が新しい傾向にあるものの、旧耐震基準の建物（昭和 56 年以前）が 31.8%と一定数みられる。 - 敷地面積別では、「100 ㎡以上 150 ㎡未満」が最も多く 25.5%となっており、次いで「150 ㎡以上 200 ㎡未満」が 20.6%となっている。敷地面積が広い空家等も一部見られる。 - 建物被害想定マップ（山武市直下で最大震度 6 強（マグニチュード 6.9）の断層型地震）の全壊率 10～30%未満の区域に立地している管理不全の建物（特定空家等候補）は、92 件と半数以上を占めている。 - 駅周辺の空家等は 200m、500m、1 km、2 km 圏内において前回調査（H29）より約 2 倍の件数。バス停留所周辺についても増加傾向。	⇒空家等数は増加傾向にあり、特に管理不全の建物（特定空家等候補）が倍増していることから、市全域に悪影響（観光、景観、生活衛生など）を及ぼすことが懸念される。そのため、<u>管理不全の建物への改善支援や対応、特定空家等の認定・措置の検討</u>が必要となる。 ⇒管理不全の建物（特定空家等候補）が倍増しているほか、木造が多く、また旧耐震基準建築物も存在しているため、空家等の腐朽・破損の進行によって自然災害に伴う倒壊等の危険性が懸念されるため、<u>改修支援や除却支援等</u>が必要。 ⇒空家等の内、現在のままで利活用可能なものと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建物を合わせると 658 件（62.9%）となるため、<u>今後の利活用の促進</u>が期待される。 ⇒駅周辺、バス停留所周辺の空家等件数は増加傾向にあるため、<u>地域特性に応じた対策</u>が必要となる。	参考資料：p 10～18
空家等所有者意向	■所有者特性 - 空家リスト（1,140 件）のうち、約 3 割にあたる 340 件が相続人不存在、調査中。 - 自己所有が約 8 割で、建物の取得状況は「相続」が最も多く約 4 割。 - 年齢は、「65～74 歳」が最も多く（約 3 割）、特に前回調査（H30）より「75 歳以上」が増加傾向。 ■利用状況 「所有者が利用している」が最も多く（約 2 割）となっているが、前回調査（H29）から特に「売り手を探している」が増加。 「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」が最も多く約 7 割、利用頻度は「年に 1 回～数回」が最も多く約 4 割で、「月に 1 回～数回」（約 3 割）が続く。前回調査（H30）と比較するとさらに頻度は減っている。 - 建物に住まなくなった理由は、「死亡した」が最も多く約 4 割、次いで「別の建物へ転居した」が、ほぼ同率 - 建物に住まなくなってからの経過年数は、「10 年以上」が最も多く 5 割以上。	⇒人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれる所有者不明の空家等は、適正な維持管理、流通、利活用されない不動産として周辺に外部不経済をもたらすことが懸念されるため、<u>適切な情報提供や助言に加えて、相続や後見人制度等の促進</u>が必要となる。 ⇒空家等所有者の内半数以上が 65 歳以上であることや、今後高齢化の進行により、管理不全・所有者不明の空家等の増加が懸念されるため、管理不全・所有者不明の空家等になる前の利活用や市場への流通促進と共に、<u>空家等となる前の発生予防・抑制の強化</u>が必要。 ⇒利用頻度及び管理頻度が低く、管理不全の住宅ストックの蓄積により、利活用・流通が困難となることが想定されるため、<u>管理の促進や意識啓発</u>が必要。 ⇒管理頻度が低いことの要因としては所有者が遠方に住んでいることが挙げられるため、<u>専門業者への管理委託等を促す</u>必要がある。 ⇒今後の建物利用として売却が最も多いものの、売却への課題として建物が傷んでいることやリフォームへの費用が掛かることが挙げられていることから、<u>リフォームをする際の助成支援等</u>が求められている。	参考資料：p 19～49

■建物の管理 ・管理上の心配事は、「建物の腐朽・破損の進行」が最も多く約 6 割、次いで「不審者の侵入や放火」、「樹木・雑草の繁茂」が約 5 割。 ・建物の管理者と頻度は、「所有者または所有者と同居している親族」が最も多く約 5 割、次いで「誰も管理していない」が約 3 割。また、管理の頻度は、「年に 1 回～数回」が最も多く約 5 割。 ・建物を管理していない理由は、「遠方に住んでいるので管理が困難」が最も多く約 6 割、次いで「建物を利用する予定がないので管理が無駄になる」、「管理の作業が大変」が約 3 割。 ・専門業者へ委託したい人は増加傾向にあり、委託を希望する内容は「庭の清掃、草取り、剪定など」が約 6 割、「台風、地震などの後の見回り」が約 5 割。 ■今後の建物利用 ・今後の建物の利用予定は、「売却」が最も多く約 4 割、次いで「現状では未定」が約 2 割。 ・借主と買い主の募集と課題は、募集については、「まだ何もしていない」が最も多く約 5 割で、募集の意思を示す「募集している」、「募集の準備中」が約 2 割。課題については、「建物が傷んでいる」が最も多く約 6 割、次いで「リフォーム費用がかかる」が約 5 割。 ・解体・取壊しについては、建物の取り壊し費用は、「補助金等を利用して（制度がある場合）」が最も多く約 5 割、次いで「未定」が約 4 割、「貯蓄から」が約 3 割。 ・取り壊し後の土地利用は、「土地を売却する」が最も多く約 6 割。 ・賃貸・売却しない、または取り壊さない理由として、「解体費用をかけたくないから（費用を捻出できない場合も含む）」が最も多く約 5 割、次いで「将来、自分や親族が使うかもしれないから」と「古い、狭いなど建物の質が低いから」が約 3 割。 ■利活用制度の意向 ・リフォーム費用の一部助成制度があった場合の意向は、助成制度の利活用は、「費用助成があってもリフォーム及び利活用を検討しない」が最も多く約 4 割。助成額の検討は、「無回答」が最も多く約 5 割、次いで「50 万円以上」が約 4 割。 ・空家の取り壊し費用の一部助成制度があった場合の意向は、助成制度の利活用は、「費用助成金額によっては取り壊しを検討する」が最も多く約 3 割。また、助成額の検討は、「50 万円以上」が最も多く約 5 割。固定資産税の減免制度があった場合は、「減免制度があれば取り壊しを検討する」が最も多く約 4 割。 ・山武市空き家バンク制度についての意向は「利用したくない」が最も多く約 3 割、次いで「興味はある」が約 3 割。 ■空家問題解決のために必要な支援制度 ・空家問題解決に必要と思われる支援制度については、「空家の解体・取り壊しに関する助成制度」が約半数で最も多く、次いで「空家の修繕・リフォームに関する助成制度」、「空家解体後の固定資産税の減免措置制度」の順となっている。	⇒利活用制度の意向は山武市空き家バンク制度に興味があると答えた約 3 割の所有者の取り込みに向けた情報提供や意識啓発が必要。 ⇒今後の空家等対策として解体費用の助成制度や、空家等取り壊し後の跡地活用の検討が必要となる。 ⇒建物の管理上の心配事はあるものの、誰も管理していないが 3 割程度存在する等管理をしていない状況が伺えるため、所有者の意識啓発が必要となる。 ⇒今後の建物利用について売却を考えている所有者には流通を促進し、現状では未定としている所有者に対しては相談体制の整備が必要となる。 ⇒借り主・買い主の募集についてまだ何もしていない建物所有者に対して山武市空き家バンク制度の周知等を行い、流通を促進する必要がある。 ⇒建物の取り壊しについては一部助成制度があった場合取り壊しを検討する意向が一定数あることから、助成制度の検討が必要となる。 ⇒必要な支援制度として所有者等の意向が多い、解体補助、修繕・リフォーム補助制度の検討、空家等解体後の固定資産税の減免措置制度の創設検討を行うことで空家等解消につながる可能性がある。	
--	---	--