



1. 計画の趣旨

1. 背景と目的

山武市では、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した。

2. 計画期間

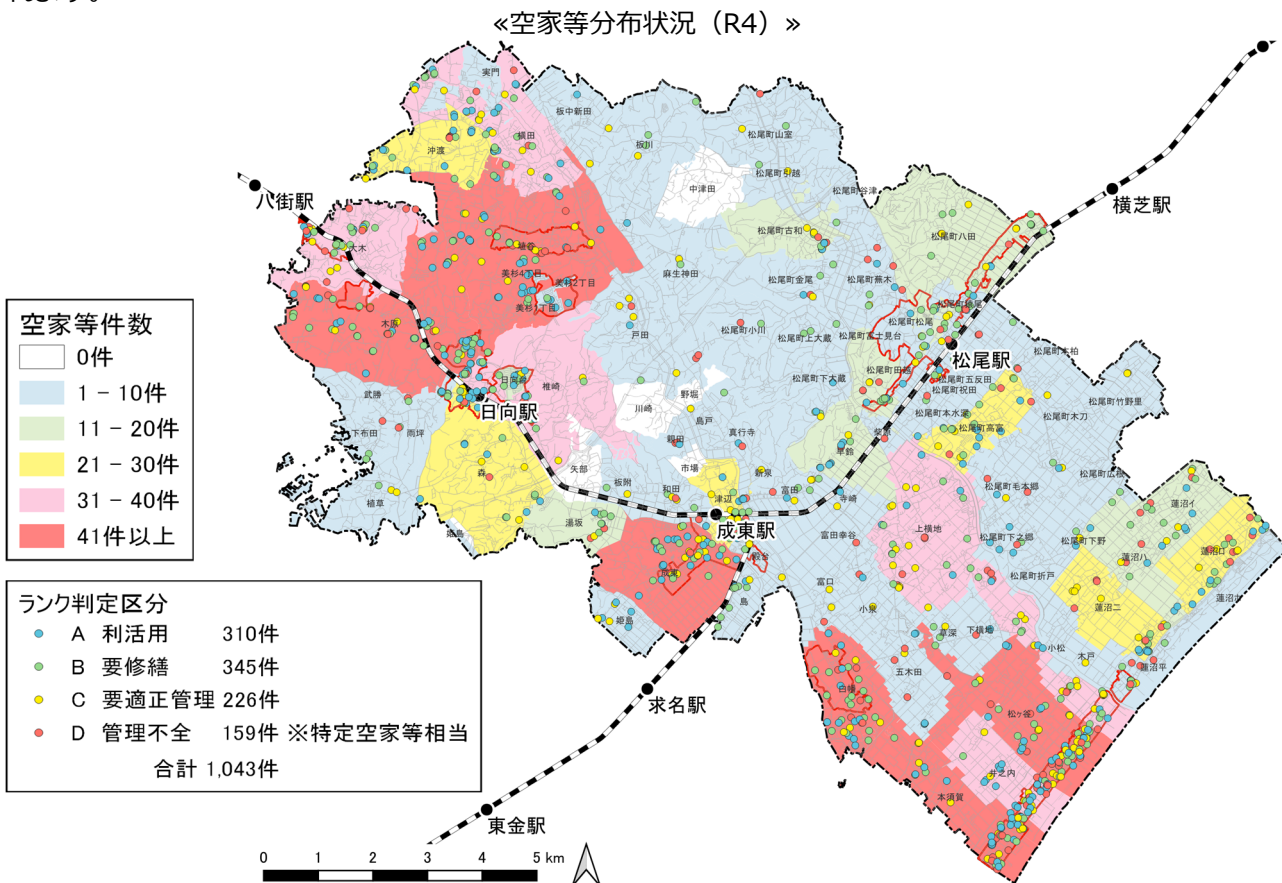
計画期間は、令和 6 (2024) 年度から令和 10 (2028) 年度までの 5 年間とします。

2. 空家等を取り巻く状況

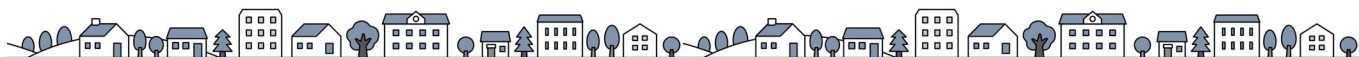
【令和 4 年度空家等実態調査について】

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。



| ランク | 概要 |
|-----|---|
| A | ほぼそのままの状態以利活用が可能なものが該当。 |
| B | 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。 |
| C | 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。 |
| D | 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。 |



3. 空家等を取り巻く課題

空家等実態調査などから、空家等における課題を整理します。

| | |
|--|--|
| <p>課題 1 空家等になる前の 予防及び発生の 抑制の強化</p> | <p>本市の空家率は全国及び千葉県平均と比べて高く、空家等総数も増加傾向で推移しており、今後空き家となり得る建築物（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されます。</p> <p>そのため、情報提供・発信の強化など空家等になる前の予防・発生抑制に対する取組みが求められます。</p> |
| <p>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</p> | <p>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であると言えます。</p> <p>そのため、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求められます。</p> <p>また、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、買主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していることから、空き家の状態のまま放置されることが懸念されます。</p> <p>そのため、空家等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空き家の市場流通を促進する取組みが求められます。</p> |
| <p>課題 3 適正管理や除却・ 改修等に係る支援 制度の拡充</p> | <p>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ていることや遠方に住んでいるため管理が困難な所有者が多い状況にあり、所有者不明の空家等も存在しています。そのため、市内の空家等の管理頻度が低く、適正に管理されていない空家等が多く存在しています。</p> <p>そのため、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求められます。</p> |
| <p>課題 4 地域特性に応じた 対策の推進</p> | <p>本市の空家等は市内全域に広く分布しています。中でも特に医療・福祉、商業施設などの各種都市機能が集積し、日常生活を支える拠点となっている鉄道駅周辺等において、空家等が多く集中し、増加傾向で推移していることが本市の特徴となっています。</p> <p>本市の経済的・社会的活動の中心となっているこれらの地域において、今後も空家等が集中、増加していくと市全体の活力・賑わいの低下を招くことが懸念されます。</p> <p>そのため、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かつ効果的な空家等の利活用や解消を図る必要があり、地域特性に応じた対策が求められます。</p> |

4. 空家等に対する基本方針及び施策

市内の空家等の状況から導き出した課題に対して、以下に示す 4 つの方針を立て、それぞれ具体的な施策を示すことで、空家等対策の基本方針とします。

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ます。

《取組み》

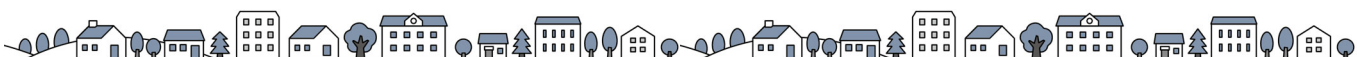
- ◆空家等の情報把握と調査情報の活用
- ◆啓発パンフレット等の配布、相談会等の開催支援
- ◆相談窓口の設置
- ◆その他、国の支援事業の積極的活用
 - 高齢者等の住み替え支援事業
 - 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）等

《目標指標》

| 成果指標 | 基準値※ | 目標値※ |
|--------------------------|------|------|
| 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 |

※基準値：H31～R5 年度までの累計

※目標値：R6～R10 年度までの累計



基本方針 2：住宅ストックの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します。

《取組み》

- ◆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
 - 新たな助成制度の検討
- ◆その他、国の支援事業の積極的活用
 - 空き家再生等推進事業
 - 空き家対策総合支援事業 等

《目標指標》

| 成果指標 | 基準値 | 目標値 |
|---------------------------------|-----|-----|
| 空き家バンク登録数（棟） | 14 | 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 |

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、空家等の適正な管理や特定空家等の解消を推進します。

《取組み》

- ◆全庁横断的な対応
- ◆適切な情報提供や助言の実施
- ◆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
 - 新たな助成制度の検討
- ◆管理不全空家等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・措置
 - 緊急時の措置

《目標指標》

| 成果指標 | 基準値 | 目標値 |
|-----------------------|-----|-----|
| 管理不全空家等及び特定空家等の認定数（棟） | 10 | 59 |
| 特定空家等の除却数（棟） | 0 | 2 |
| 空家等の改善数 | 91 | 100 |

基本方針 4：地域特性に応じた個別対策の推進

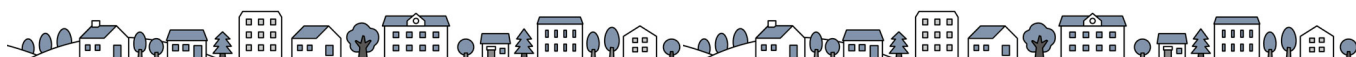
空家等の状態や分布状況のほか、生活利便性の向上や地域活性化の推進に寄与するまちづくりの観点から、特に重点的に対策を講じる必要性の高い重点エリアを設定するとともに、その地域特性に応じた個別対策を推進します。

《取組み》

- ◆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
 - 空家等活用促進区域の設定による利活用の推進

《目標指標》

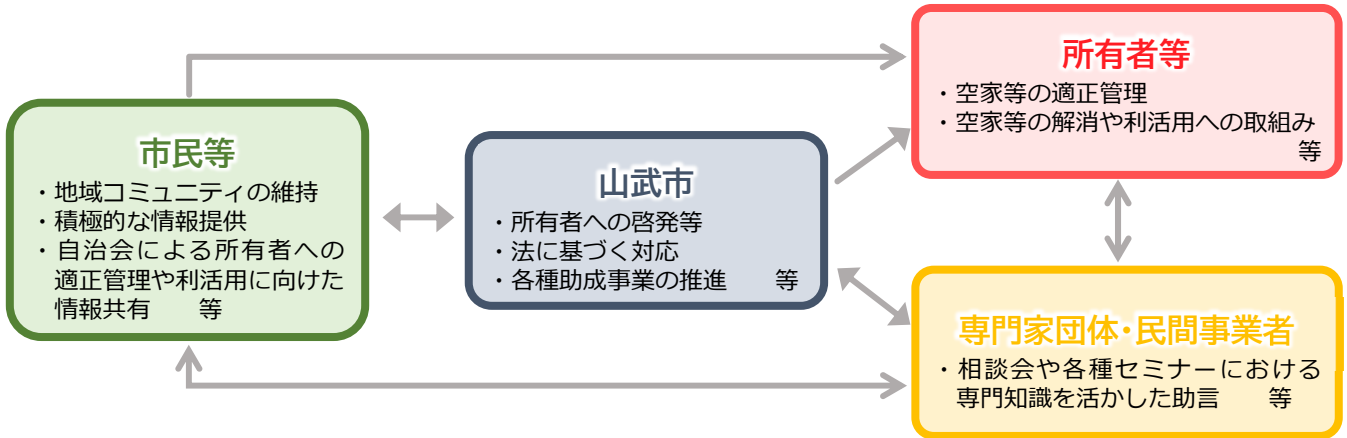
| 成果指標 | 基準値 | 目標値 |
|---------------------------|-----|-----|
| 【再掲】管理不全空家等及び特定空家等の認定数（棟） | 10 | 59 |
| 【再掲】特定空家等の除却数（棟） | 0 | 2 |
| 【再掲】空家等の改善数 | 91 | 100 |
| 【再掲】空家等の活用数（棟） | 0 | 5 |



5. 実施体制

1. 空家等対策の実施体制

空家等の対策を総合的に推進するため、市民、民間業者、専門家団体、関係機関等、多様な主体が連携して、空家等対策計画の実現に取り組みます。



2. 各主体の役割

空家等の適正管理や利活用・流通を改善・促進していくためには、山武市をはじめ、市民等、所有者等、市民、専門家団体・民間事業者等が各自の役割を果たしていく必要があります。そのため、相互に連携を図って、方針・施策に則った取組みを推進していきます。

3. 住民からの相談への対応

空家等に関する住民からの相談では、相談内容に合わせた適切な対応を図るために、庁内の連携を強化するほか、専門性の高い相談にも対応できるように専門団体等と連携した相談体制を構築します。

6. 計画の進行管理

1. 定期的な現状把握基本方針

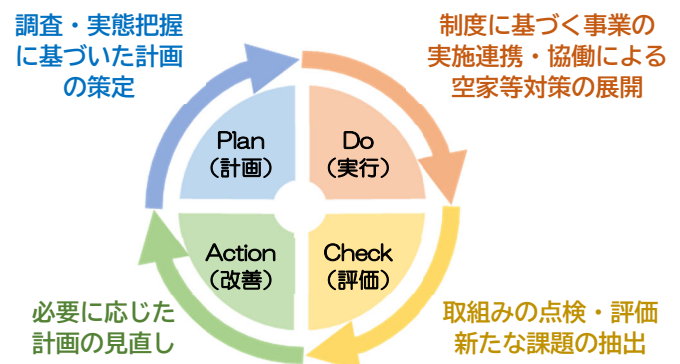
空家等に関する取組みの進行管理については、実態調査や各種統計データによる現状把握を定期的に行います。

また、空家等対策に関する政策の動向や社会情勢の変化、上位・関連計画の見直しによる本計画への影響については、随時確認しながら計画を推進することとします。

2. PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理

本計画の実行力を高めるため、P（計画）・D（実行）・C（評価）・A（改善）のサイクルにより、空家等対策の取組みの進捗状況を評価し、計画の適切な進行管理に努めます。

概ね5年ごとに施策や事業の確認を行うとともに、社会情勢の変化や上位計画の見直しなどへの対応を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。



山武市空家等対策計画 概要版(令和6年3月策定)

発行：山武市 建設環境部 都市整備課

TEL：0475-80-1192

〒289-1392 千葉県山武市殿台 296 番地

Fax：0475-80-1314

e-mail：toshiseibi@city.sammu.lg.jp

