

茂原市空家等対策計画（素案）

令和 年 月

茂原市

目 次

第1章 計画の概要	
1 計画の背景・目的	・・・ 1
2 計画の位置付け	・・・ 1
3 用語の定義	・・・ 2
4 計画の期間	・・・ 3
5 計画の対象	・・・ 3
6 対象の地区	・・・ 3
第2章 市の現状と課題	
1 人口動態等の分析	・・・ 4
(1) 市の人口・世帯数の推移	
(2) 地区別の人口構成	
(3) 自治会加入率の推移	
2 統計調査からみる空き家の現状	・・・ 7
(1) 空き家の種類	
(2) 全国の空き家の現状	
(3) 県や他市の空き家の現状	
(4) 市の空き家の種類別推移	
3 実態調査等からみる空き家の現状	・・・ 11
(1) 空き家の分布、相談内容	
(2) 実態調査による所有者等へのアンケート結果	
4 課題の抽出	・・・ 19
第3章 空き家対策の推進	
1 目標	・・・ 20
2 基本方針（3方針）	・・・ 20
3 具体的な施策	・・・ 21
(1) 予防・抑制に関する事項	
(2) 利用・活用に関する事項	
(3) 解消・除却に関する事項	
4 データベースの整備	・・・ 25
5 特定空家等に対する措置	・・・ 25
(1) 空家等に対する措置	
(2) 特定空家等の判断基準	
6 空家等に関する対策の実施体制	・・・ 27
7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	・・・ 28

第1章 計画の概要

1 計画の背景・目的

近年、適切な管理が行われていない空き家が、防災、衛生、景観等、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、空き家の活用を促進するため、早急な対策の実施が求められています。このような背景から、平成27年に「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。）が施行されました。

総務省統計局による平成30年住宅・土地統計調査によると、茂原市（以下「市」という。）は千葉県内において空き家の割合が高い状況にあり、近年、平均世帯人数の減少とともに空き家が増加しています。また、空き家に関する相談件数も年々増加しており、所有者の特定作業に多くの時間を要するケースも少なくありません。そのほか、良好な都市環境の保全という観点からも、空き家対策の重要性が高まっています。

このようなことから、市民の生活環境の保全や空き家問題についての考え方を明確にし、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために、「茂原市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本方針（「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方針」）に則して策定する計画です。

また、市の最上位計画である茂原市総合計画や庁内関連計画との整合を図りながら、取り組みを進めるものとします。

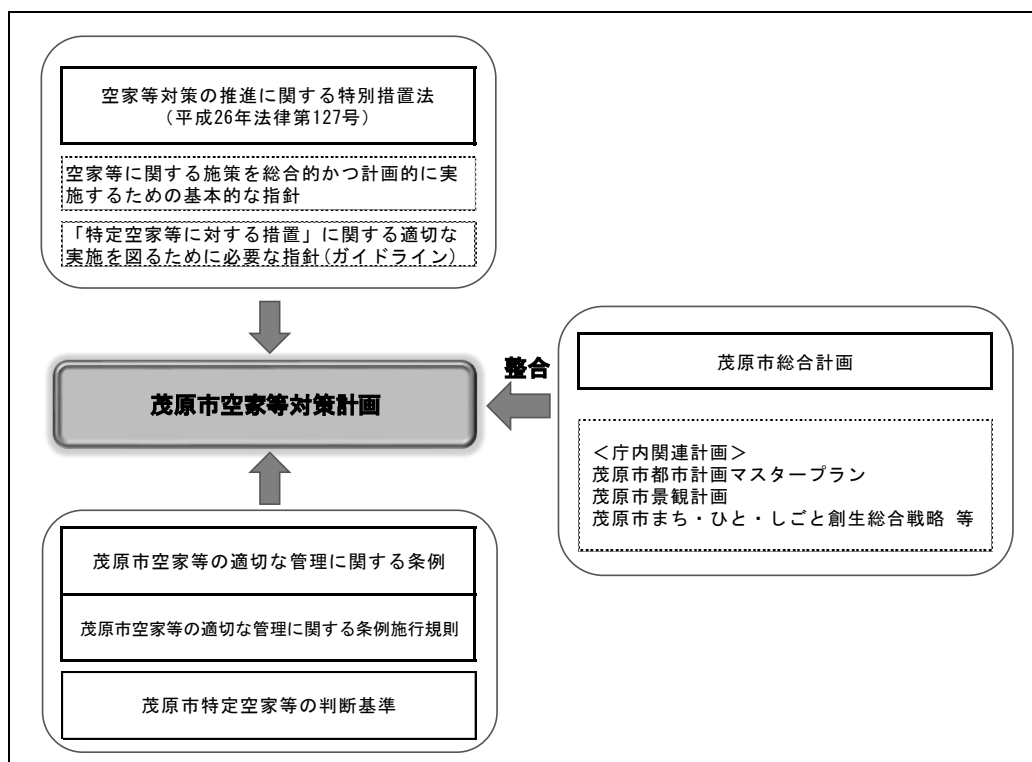


図1 本計画の位置付け

3 用語の定義

「空家等」：法第2条第1項における「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。

「特定空家等」：法第2条第2項における「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」をいう。

「空き家」：使用されていない住宅などについて一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」における表現などについては、「空き家」という呼称を主に使用する。

「所有者等」：空き家の所有者又は管理者をいう。



図2 空き家の分類イメージ

4 計画の期間

計画期間は、令和2年度から6年度までの5年間とします。ただし、社会情勢等の変化により、計画の見直しの必要が高まった場合は、適宜見直しを行うこととします。

5 計画の対象

対象とする空き家は、法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

また、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」については、優先的に取り組みます。

6 対象の地区

空き家の発生は市内の特定の地域に限定されないため、対象地区は茂原市全域とします。

第2章 市の現状と課題

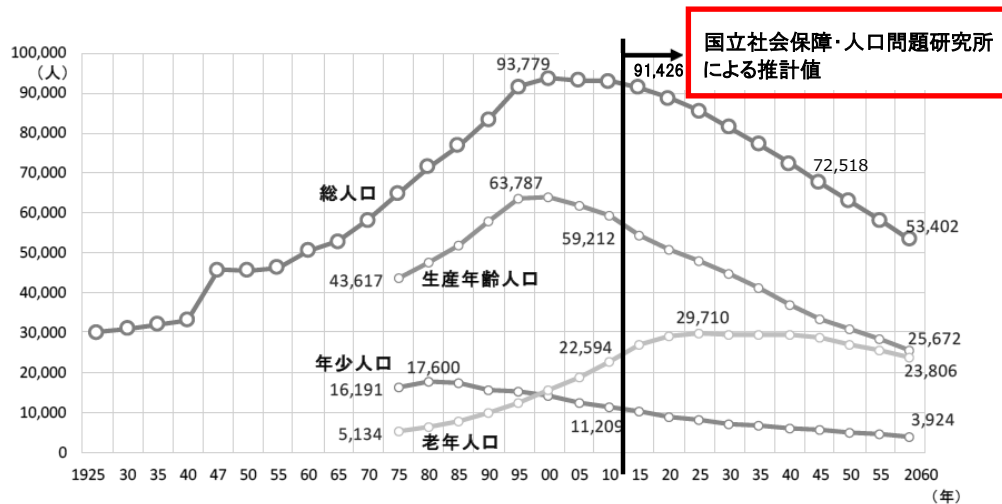
1 人口動態等の分析

(1) 市の人口・世帯数の推移

茂原市人口ビジョンによると、市の人口は2000年（平成12年）の93,779人をピークに減少傾向にあり、2015年（平成27年）には推計91,426人となっていました。そして2040年（令和22年）にはピーク時と比較して約21,000人減（▲23%）の72,518人となる見通しとなっています。（図2）

一方で、平成27年国勢調査による人口は89,688人となっていることから、人口減少は推計値よりも加速している状況であることが伺えます。

加えて、今後は年少人口や生産年齢人口は減少する一方で、老年人口の増加が一層加速し、その年齢構成は大きく変化することが見込まれます。



(2) 地区別の人口構成

本市には、旧町村の流れを汲む茂原地区、東郷地区、豊田地区、二宮地区、五郷地区、鶴枝地区、本納地区、新治地区、豊岡地区の9つの地区があります。平成元年4月から10年毎の地区別人口を見ると、次のようになります。

平成元年4月と平成31年4月の地区別人口構成をみると、年少人口は全ての地区で減少しており、新治地区、五郷地区、鶴枝地区、本納地区で減少率は50%以上となっています。生産年齢人口は、新治地区、五郷地区、鶴枝地区の3地区が大きく減少しています。老年人口は全ての地区で大きく増加しており、二宮地区、五郷地区、東郷地区、豊田地区、鶴枝地区はこの30年で2倍以上の増加率となっています。

		平成元年 4月	平成11年 4月	平成21年 4月	平成31年 4月	平成元年－平成31年 増減率			平成元年 4月	平成11年 4月	平成21年 4月	平成31年 4月	平成元年－平成31年 増減率
茂原	0-14歳	4,563	4,023	3,479	3,250	▲ 28.8%	鶴枝	0-14歳	2,115	1,578	1,279	864	▲ 59.1%
	15-64歳	16,852	17,651	17,005	15,780	▲ 6.4%		15-64歳	7,506	8,034	6,756	5,293	▲ 29.5%
	65歳以上	2,795	4,284	5,880	7,644	173.5%		65歳以上	1,063	1,564	2,595	3,621	240.6%
	計	24,210	25,958	26,364	26,674	10.2%		計	10,684	11,176	10,630	9,778	▲ 8.5%
東郷	0-14歳	2,591	2,897	2,422	2,010	▲ 22.4%	本納	0-14歳	885	975	691	379	▲ 57.2%
	15-64歳	9,022	11,959	11,522	10,215	13.2%		15-64歳	3,501	4,279	3,988	3,027	▲ 13.5%
	65歳以上	1,298	2,300	3,539	5,093	292.4%		65歳以上	779	1,204	1,646	1,959	151.5%
	計	12,911	17,156	17,483	17,318	34.1%		計	5,165	6,458	6,325	5,365	3.9%
豊田	0-14歳	1,229	1,125	953	848	▲ 31.0%	新治	0-14歳	370	317	164	81	▲ 78.1%
	15-64歳	4,082	4,997	5,089	4,547	11.4%		15-64歳	1,257	1,307	1,148	759	▲ 39.6%
	65歳以上	657	1,034	1,603	2,287	248.1%		65歳以上	364	523	528	592	62.6%
	計	5,968	7,156	7,645	7,682	28.7%		計	1,991	2,147	1,840	1,432	▲ 28.1%
二宮	0-14歳	906	1,241	815	610	▲ 32.7%	豊岡	0-14歳	767	897	695	419	▲ 45.4%
	15-64歳	2,699	4,522	4,409	3,476	28.8%		15-64歳	2,850	3,925	3,786	2,796	▲ 1.9%
	65歳以上	457	897	1,500	2,203	382.1%		65歳以上	662	1,177	1,529	1,958	195.8%
	計	4,062	6,660	6,724	6,289	54.8%		計	4,279	5,999	6,010	5,173	20.9%
五郷	0-14歳	2,495	1,625	1,289	911	▲ 63.5%	合計	0-14歳	15,921	14,678	11,787	9,372	▲ 41.1%
	15-64歳	8,274	8,439	7,169	5,363	▲ 35.2%		15-64歳	56,043	65,113	60,872	51,256	▲ 8.5%
	65歳以上	870	1,495	2,522	3,437	295.1%		65歳以上	8,945	14,478	21,342	28,794	221.9%
	計	11,639	11,559	10,980	9,711	▲ 16.6%		計	80,909	94,269	94,001	89,422	10.5%

表1 平成の地区別人口構成比較表
(千葉県総合企画部統計課人口室 第3表町丁別世帯数及び男女別、年齢(3区分)別人口より)

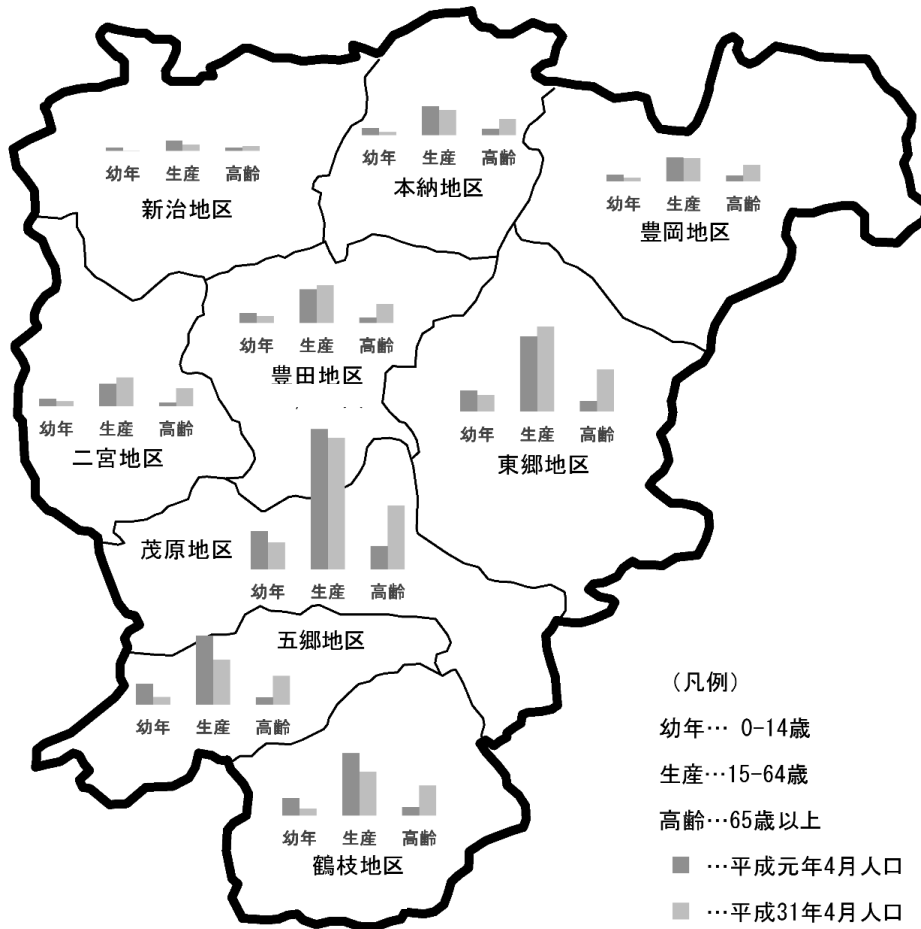


図5 平成の地区別人口構成比較
 (千葉県総合企画部統計課人口室 第3表町丁別世帯数及び男女別、年齢(3区分)別人口より)

(3) 自治会加入率の推移

地域コミュニティの最小単位である自治会活動は、空き家対策において人間関係の構築や情報共有などの様々な面で大きく期待できますが、その加入率は1998年(平成10年)の79%から、2017年(平成29年)には59%と、この20年間で20%も低下している状況です。

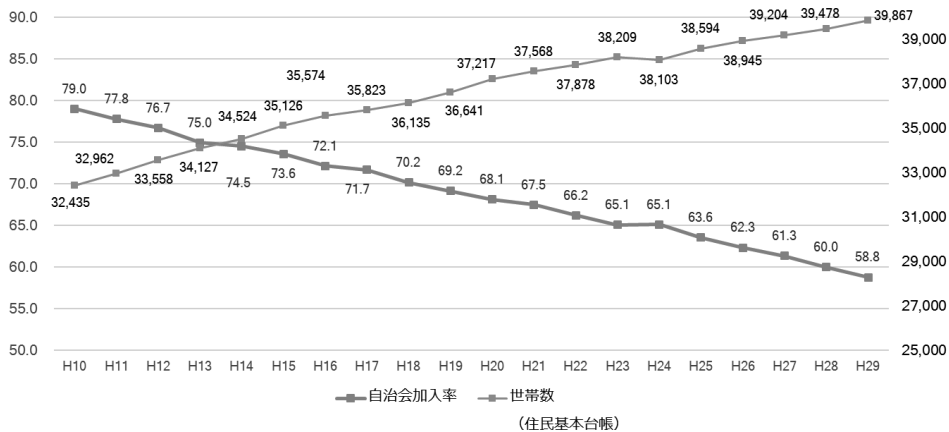


図6 自治会加入率と住民基本台帳総世帯数の推移

2 統計調査からみる空き家の現状

(1) 空き家の種類

本計画の対象は法でいう「空家等」ですが、「空家等」を網羅する統計資料はないため、「空家等」の中でも住宅に関する統計資料に基づいて整理します。

「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）では、「住宅」を「一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」としたうえで、「空き家」を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類しています。

本項では、この分類の中で「空家等」や「特定空家等」の可能性が高いと考えられる一戸建て住宅の「その他の住宅」に着目し、「平成30年住宅・土地統計調査」における空き家を整理します。

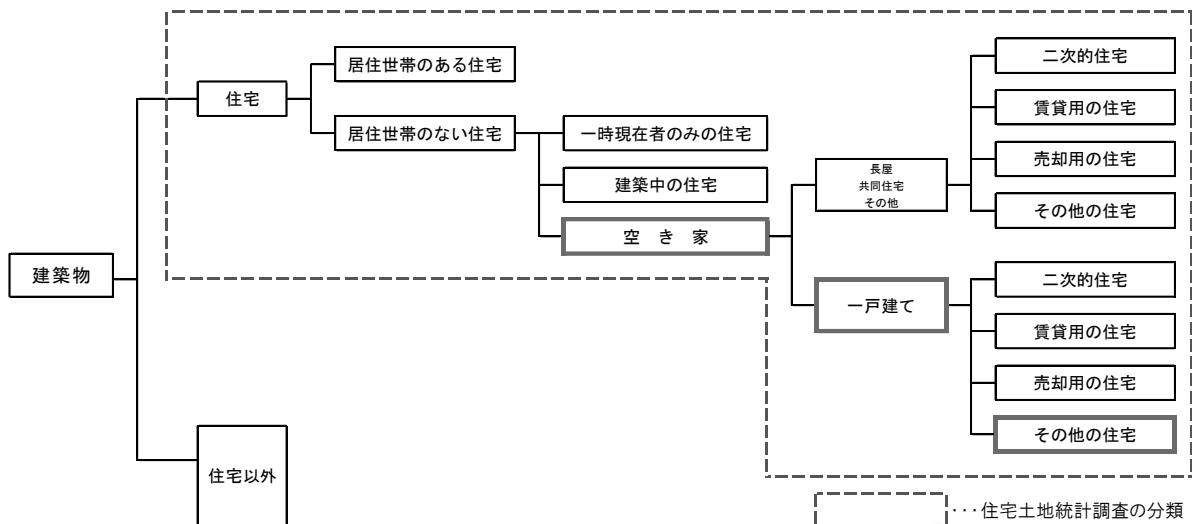


図7 空き家の分類

	一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
	建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても「空き家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。
空き家	二次的住宅：別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空室になっている住宅
	売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空室になっている住宅
	その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

※総務省統計局の「住宅・土地統計調査」における数値は、端数処理の関係上、調査項目間での総数や内訳の合計は必ずしも一致していません。

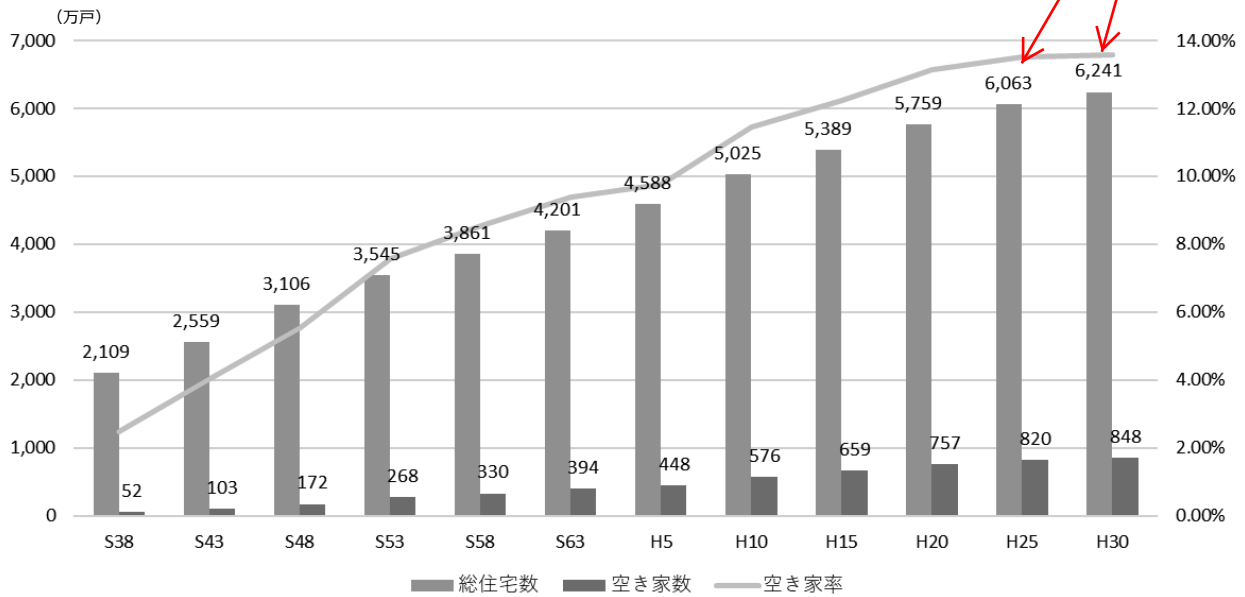
出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局

図8 住宅・土地統計調査における住宅の分類

(2) 全国の空き家の現状

平成30年10月1日時点における全国の総住宅数は6,241万戸であり、5年前と比較すると178万戸の増加となっています。平成10年からの20年間では総住宅数が1,000万戸以上増加しています。

空き家についてみると、平成30年に空き家数は848万戸となり、5年前に比べて28万戸増加しています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30年には13.6%と、平成25年に比べ0.1ポイントの増加で、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。



出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局

図9 全国の住宅総数と空き家数、空き家率の推移

(3) 県や他市の空き家の現状

全国平均、千葉県内においても市の空き家率は高い状況にあります。

区分	総住宅			一戸建て住宅		
	総戸数	空き戸数	空き家率	総棟数	空き家数	空き家率
全国	62,407,400	8,488,600	13.60%	28,758,600	3,183,800	11.07%
千葉県	3,029,800	382,500	12.62%	1,400,400	132,000	9.43%
茂原市	44,390	8,710	19.62%	28,170	3,710	13.17%

平成30年住宅・土地統計調査／総務省統計局

表2 国、県との空き家率の比較

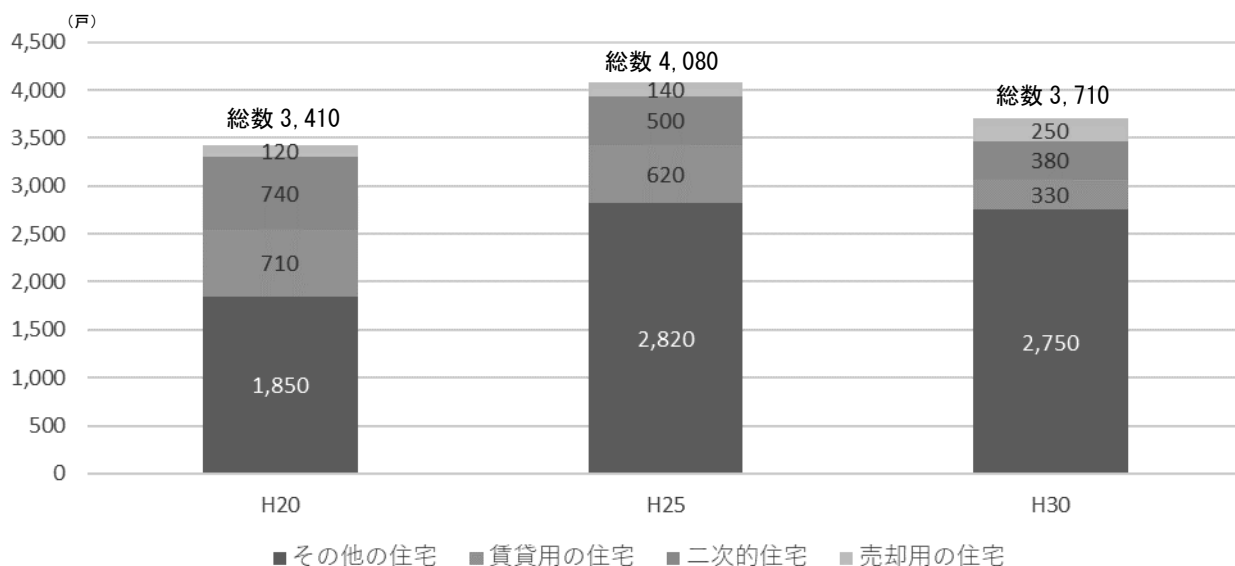
順位	自治体	空き家率	一戸建て総数	一戸建て 空き家数	順位	自治体	空き家率	一戸建て総数	一戸建て 空き家数
		B/A (%)	A	B			B/A (%)	A	B
1	勝浦市	49.53	6,360	3,150	21	印西市	7.67	19,560	1,500
2	いすみ市	34.78	13,800	4,800	22	袖ヶ浦市	7.00	17,710	1,240
3	鴨川市	34.20	10,410	3,560	23	千葉市	6.89	164,000	11,300
4	館山市	34.02	16,930	5,760	24	松戸市	6.77	94,190	6,380
5	南房総市	29.31	13,750	4,030	25	佐倉市	6.62	47,130	3,120
6	山武市	18.51	17,400	3,220	26	市川市	6.59	76,640	5,050
7	富津市	17.75	15,100	2,680	27	船橋市	6.47	115,960	7,500
8	大網白里市	17.13	16,290	2,790	28	成田市	6.29	28,280	1,780
9	銚子市	16.01	21,110	3,380	29	我孫子市	5.65	31,500	1,780
10	匝瑳市	14.17	11,500	1,630	30	鎌ヶ谷市	5.55	28,660	1,590
11	東金市	13.58	17,820	2,420	31	習志野市	5.18	23,340	1,210
12	茂原市	13.17	28,170	3,710	32	流山市	5.02	41,270	2,070
13	香取市	11.22	23,430	2,630	33	八千代市	4.98	36,560	1,820
14	旭市	10.76	19,150	2,060	34	白井市	4.63	12,950	600
15	八街市	9.62	22,650	2,180	35	柏市	4.61	101,130	4,660
16	君津市	9.58	24,530	2,350	36	四街道市	4.02	26,590	1,070
17	市原市	9.01	72,140	6,500	37	浦安市	3.03	15,160	460
18	富里市	8.79	14,100	1,240					
19	木更津市	8.79	40,940	3,600					
20	野田市	8.04	46,260	3,720					

平成30年住宅・土地統計調査/総務省統計局

表3 県内各市の戸建て住宅空き家率

(4) 市の空き家の種類別推移

本市における一戸建て住宅の空き家の種類別推移をみると、特に空き家の管理者等の存否が不明確な「その他の住宅」の割合が大きいことが伺えます。



出典：住宅・土地統計調査/総務省統計局

図10 本市における空き家の種類別推移

第2章 市の現状と課題

平成30年住宅土地統計調査の一戸建て住宅の「その他の住宅」数については、前回調査より微減したものの、「腐朽あり」が増加していることが伺えます。また、一戸建て以外の住宅（長屋建・共同住宅・その他）については、「賃貸用の住宅」の「腐朽あり」の増加が顕著になっています。

「腐朽・破損あり」・・・建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、瓦が一部はずれているものや、雨どいが破損して庇の一部が取れている場合など。

「腐朽・破損なし」・・・建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの

H20

建て方 項目	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他				
		計	木造	非木造	計	木造	非木造		
空家総数	6,890	3,410	3,260	150	3,470	1,300	2,180		
	腐朽あり	1,500	960	930	30	540	400	150	
	腐朽なし	5,380	2,450	2,330	120	2,930	900	2,030	
空家の種類	二次的住宅		890	740	680	60	150	70	80
		腐朽あり	90	70	60	10	20	20	—
		腐朽なし	800	670	620	50	130	50	80
	賃貸用の住宅		3,660	710	710	—	2,950	980	1,970
		腐朽あり	790	340	340	—	450	320	130
		腐朽なし	2,870	370	370	—	2,510	660	1,840
	売却用の住宅		150	120	120	—	30	—	30
		腐朽あり	20	20	20	—	—	—	—
		腐朽なし	140	110	110	—	30	—	30
	その他の住宅		2,190	1,850	1,750	100	340	250	90
		腐朽あり	610	530	510	20	80	60	20
		腐朽なし	1,580	1,310	1,240	70	270	190	80

H25

建て方 項目	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他				
		計	木造	非木造	計	木造	非木造		
空家総数	8,270	4,080	4,000	80	4,190	2,110	2,080		
	腐朽あり	1,560	880	870	20	680	290	390	
	腐朽なし	6,700	3,200	3,120	70	3,500	1,820	1,690	
空家の種類	二次的住宅		550	500	480	20	50	10	40
		腐朽あり	40	40	40	—	—	—	—
		腐朽なし	520	470	440	20	50	10	40
	賃貸用の住宅		4,010	620	620	—	3,390	1,840	1,550
		腐朽あり	860	210	210	—	650	250	390
		腐朽なし	3,150	410	410	—	2,740	1,590	1,160
	売却用の住宅		160	140	140	—	20	—	20
		腐朽あり	20	20	20	—	—	—	—
		腐朽なし	140	120	120	—	20	—	20
	その他の住宅		3,540	2,820	2,760	60	730	260	470
		腐朽あり	650	610	600	10	40	40	—
		腐朽なし	2,890	2,210	2,160	50	690	220	470

H30

建て方 項目	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他				
		計	木造	非木造	計	木造	非木造		
空家総数	8,710	3,710	3,590	120	5,010	1,740	3,270		
	腐朽あり	2,270	990	960	30	1,280	730	550	
	腐朽なし	6,440	2,720	2,630	90	3,720	1,010	2,720	
空家の種類	二次的住宅		410	380	380	—	30	—	30
		腐朽あり	60	60	60	—	—	—	—
		腐朽なし	350	310	310	—	30	—	30
	賃貸用の住宅		5,020	330	310	30	4,690	1,690	3,010
		腐朽あり	1,300	100	90	10	1,200	720	480
		腐朽なし	3,720	230	210	10	3,490	970	2,520
	売却用の住宅		280	250	250	10	30	—	30
		腐朽あり	40	40	40	—	10	—	10
		腐朽なし	240	220	210	10	20	—	20
	その他の住宅		3,000	2,750	2,660	90	250	50	200
		腐朽あり	860	790	770	20	70	20	60
		腐朽なし	2,140	1,960	1,890	70	180	40	140

出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局

表4 本市における空き家の種類別戸数

注：統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

3 実態調査等からみる空き家の現状

(1) 空き家の分布、相談内容

市では、平成25年度に各自治会の協力により、空き家を含めた保安上危険な建築物等実態調査より空き家候補情報を取得しました。この情報や現在までの相談履歴を整理した結果、市内には1,800戸余りの空き家候補物件があり、少なくとも264戸が管理状態が不適正であることが分かりました。

しかし、空き家の管理体制や状況は流動的であるため、その分類や実数を適時把握することは困難な状況にあります。



図11 平成25年実態調査の結果



図12 平成27年以降の相談状況

	家屋	樹木・雑草	複合	害虫・害獣	その他	計
平成27年	22	53	18	0	4	97
平成28年	25	71	23	3	14	136
平成29年	33	48	21	9	8	119
平成30年	37	50	65	9	15	176
令和元年 (平成31年)	40	38	11	6	13	※108
計	157	260	138	27	54	636

家屋…建物自体の身に問題あり（例：ガラスの破損、雨樋の脱落、トタンの剥がれ等）
 樹木・雑草…建物に問題なし、敷地内の樹木・雑草の繁茂
 複合…建物と敷地の両方に問題あり
 害虫・害獣…スズメバチ、アライグマ、ハクビシン、毛虫
 その他…浄化槽のにおい、異音、敷地内ゴミ、空き家所有者からの相談、空き家でない、etc

※令和元年（平成31年）については令和元年9月30日現在の数

表5 平成27年以降の空き家相談内容別分類

地区	世帯数 A	相談数 B	割合 (B/A)
茂原	12,606	175	1.4%
東郷	7,513	117	1.6%
豊田	3,476	24	0.7%
二宮	2,740	65	2.4%
五郷	4,552	97	2.1%
鶴枝	4,408	54	1.2%
本納	2,467	41	1.7%
新治	563	2	0.4%
豊岡	2,370	61	2.6%

表6 地区別相談件数

(2) 実態調査による所有者等へのアンケート結果（回答数 758 戸）

①現在の維持管理について

「空き家の状態になっている」と回答した 758 戸の内、「不定期に自ら見回り点検している」が 329 戸（43.4%）、「定期的に自ら見回り点検している」が 279 戸（36.8%）と両方を合わせ 80.2%となっています。また、「専門管理業者に委託して行っている」とする 38 戸（5.0%）を加えると 85.2%が何らかの管理をしています。

今後、残る約 15%の所有者への空き家管理に対する意識付けが重要と考えられます。

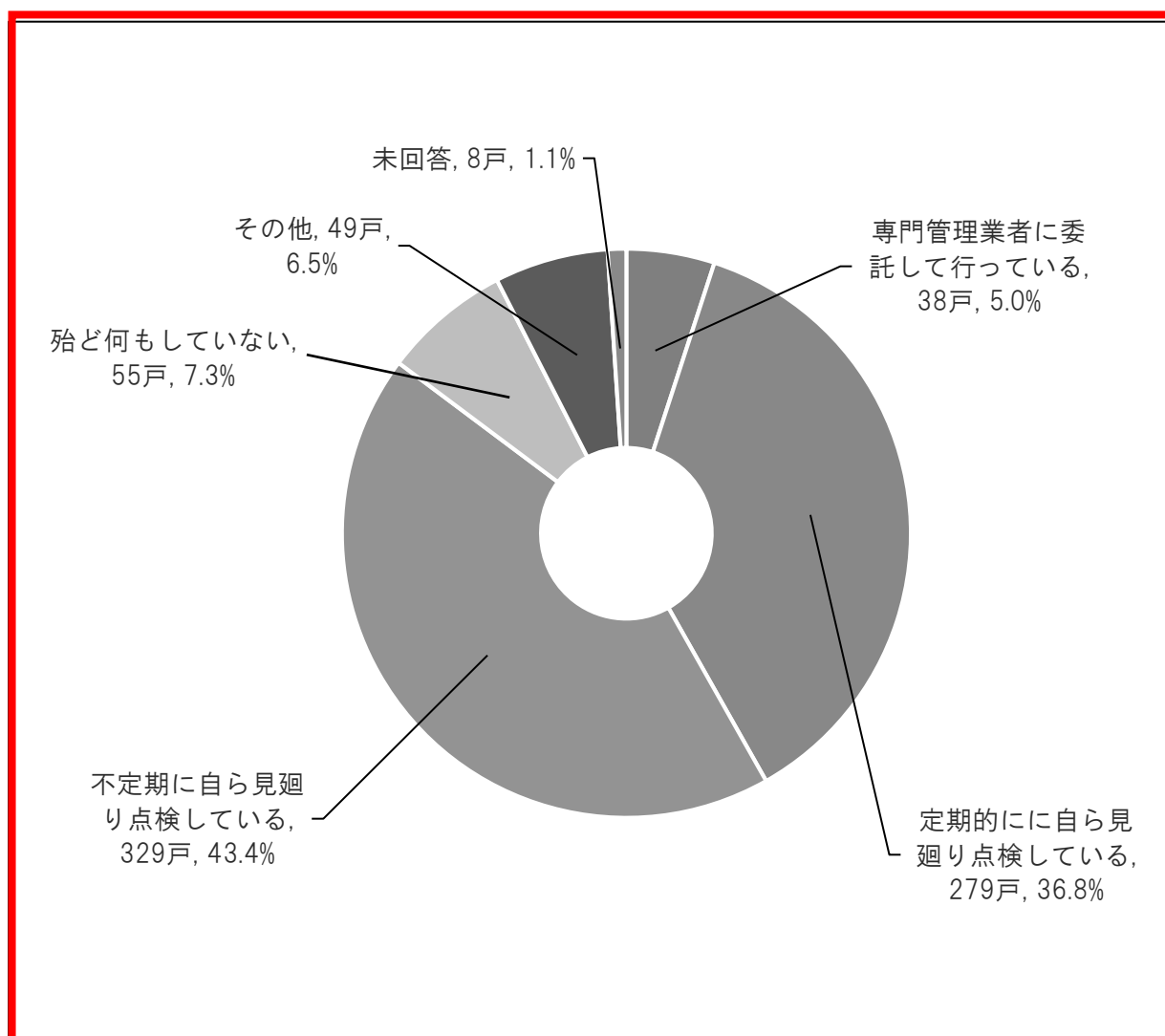


図 13 現在の維持管理について

②今後の維持管理について

「定期的に自ら見回り点検する」が290戸（38.3%）、「不定期に自ら見回り点検する」が236戸（31.1%）、「専門管理業者に委託する」が35戸（4.6%）で74.0%が今後も維持管理をしていくとしています。

一方、「建物を解体する」が46戸（6.1%）、「所有権を移転する予定」が36戸（4.7%）と11%余りの所有者が空き家になっている現状を変更しようとしていることが分かります。「その他」が83戸（10.9%）となっており、その詳細は売却する、売却予定、売却依頼中などと空き家問題に対処しようとしていることが伺えます。

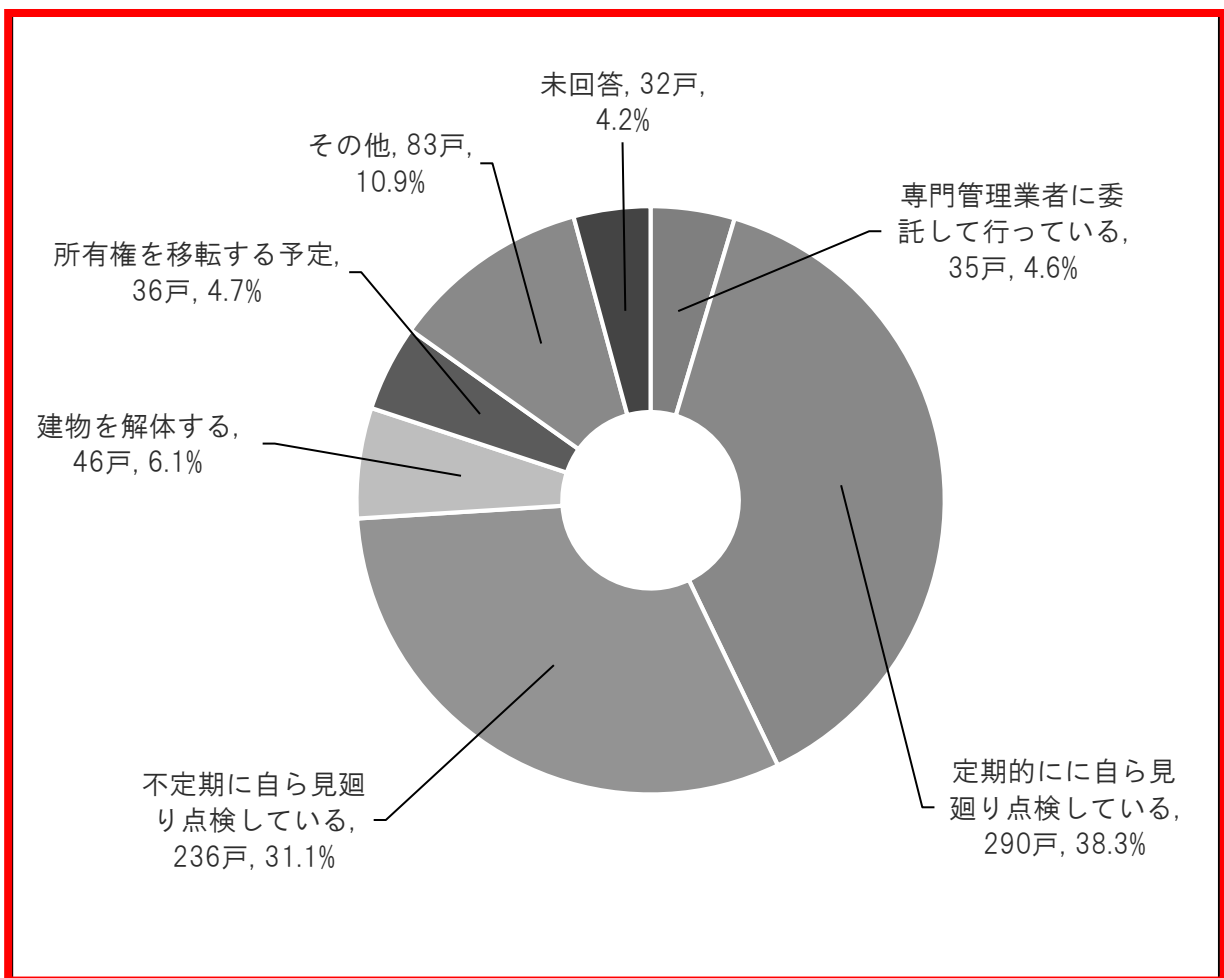


図14 今後の維持管理について

③以前の利用形態について

「自らが持ち家（店舗等）として利用」が306戸（40.4%）、「親や親族が持ち家（店舗等）として利用」が238戸（31.4%）、「貸家（貸し店舗等）として利用」が98戸（12.9%）、「その他」が82戸（10.8%）、「未回答」34戸（4.5%）であり、「その他」「未回答」を除く642戸（84.7%）は当初から空き家ではなかった事が見てとれます。このことから、居住者の生活環境の変化（子供の独立や相続により）が生じ、空き家になったものと推察されます。

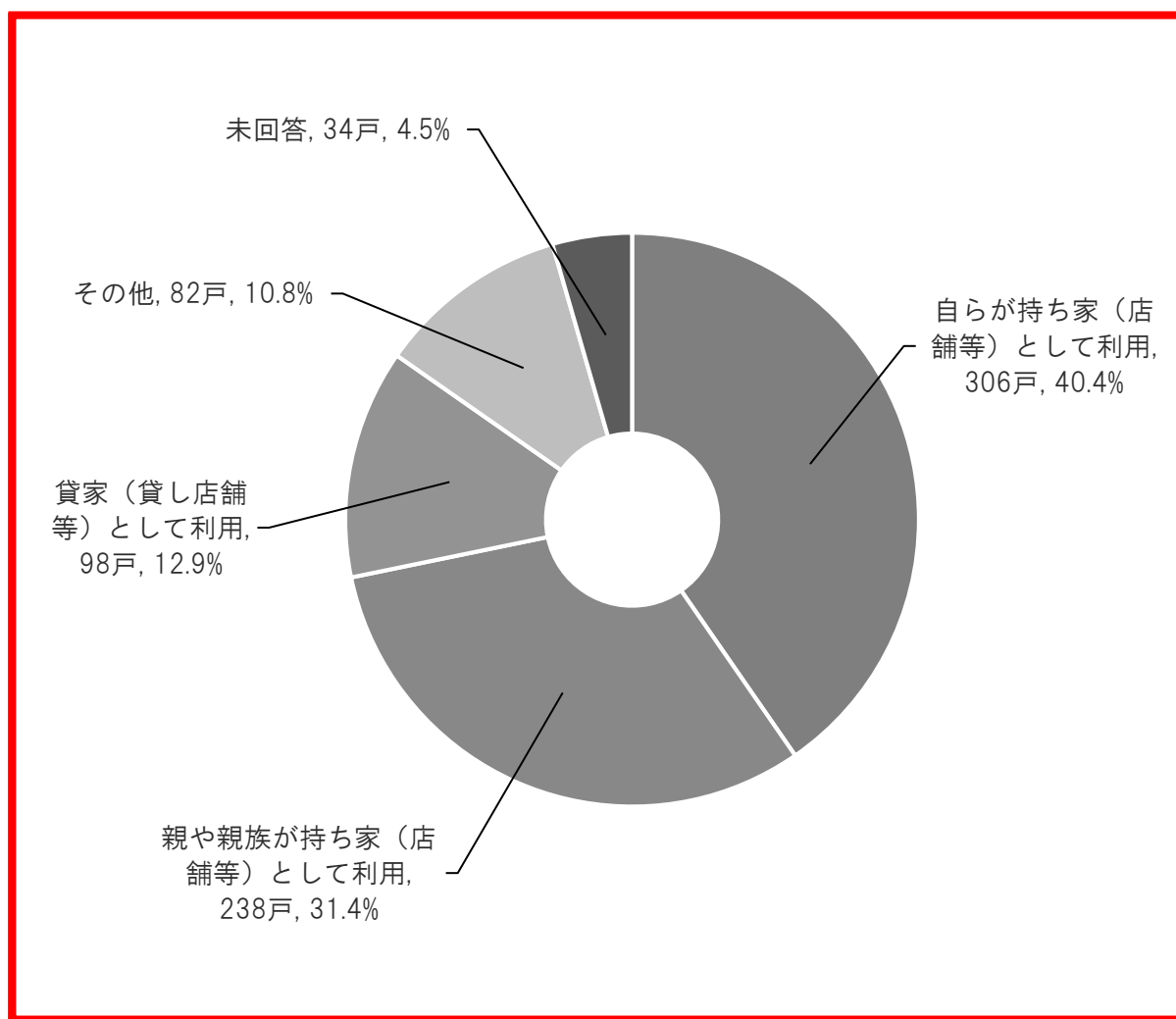


図 15 以前の利用形態について

④空き家の状態となった時期について

「昭和40年～50年」が4戸(0.5%)、「昭和51～63年」が28戸(3.7%)、「平成01年～平成10年」が100戸(13.2%)、「平成11年～平成20年」が235戸(31.0%)、「平成21年～」は336戸(44.3%)、「未回答」が55戸(7.3%)となっています。平成元年以降の合計は、671戸(88.5%)にのぼり、平成以降に建築物が増加していることが見てとれます。

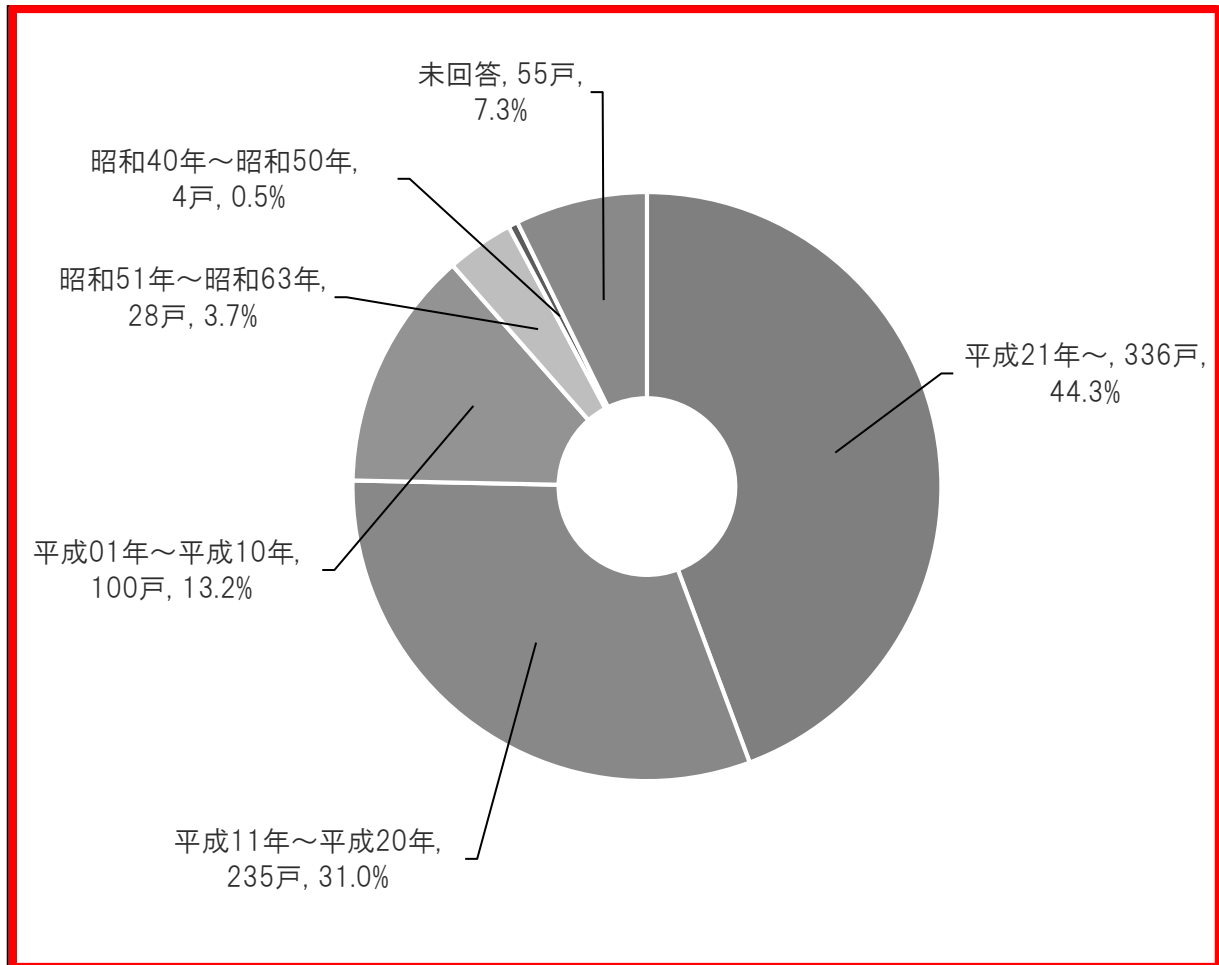


図16 空き家の状態となった時期について

⑤空き家になった理由について

「別の住居へ転居した」が261件、(33.5%)、「相続により取得したが入居していないため」が160戸(20.5%)、「普段は利用していないため(別荘・セカンドハウスとして利用)」が137戸(17.6%)とこれらの合計が7割強を占めます。このうち、「相続により取得したが入居していないため」とする回答が約2割あり、親の死亡で相続はしたものの空き家としているなどの影響が色濃く反映しているものと思われます。

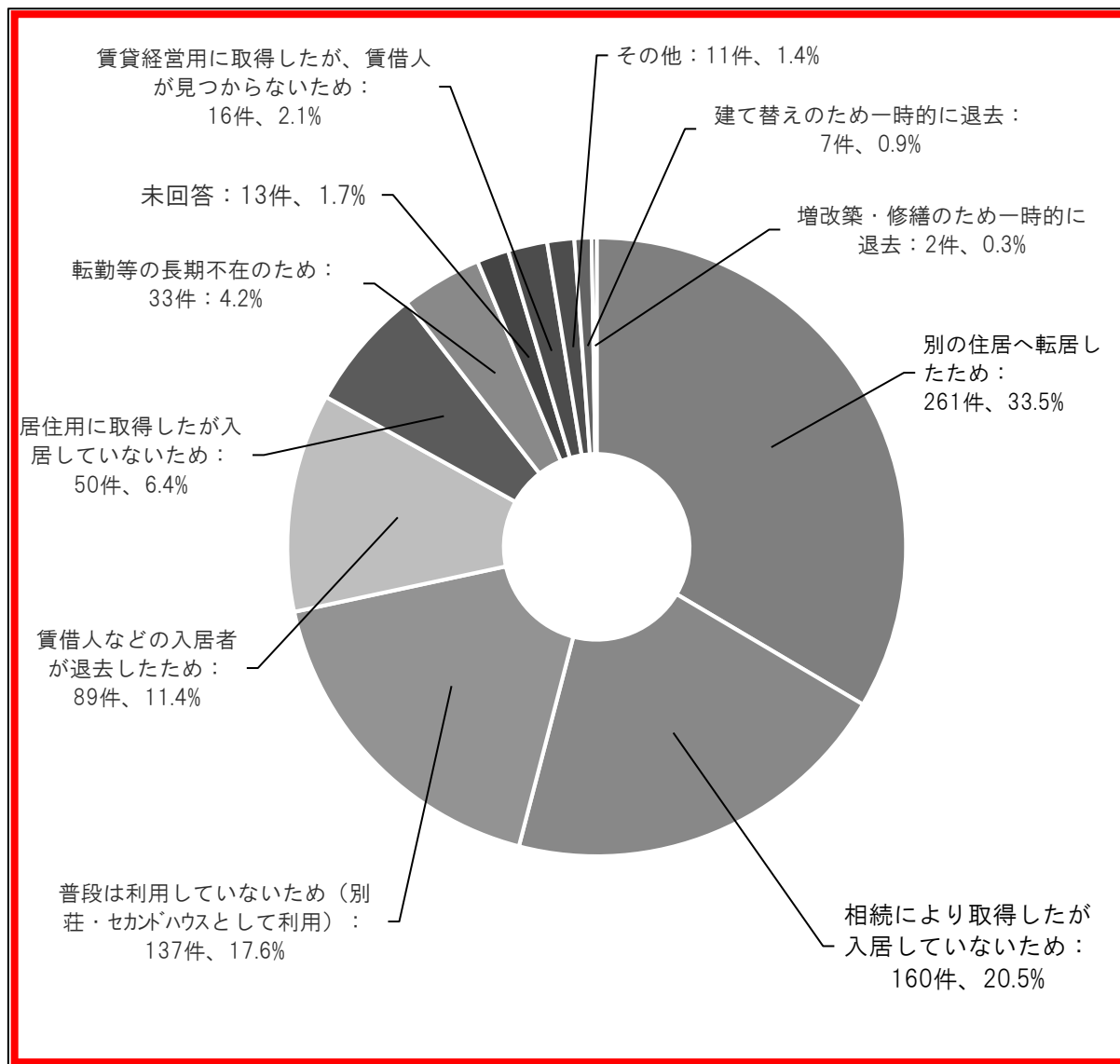


図17 空き家になった理由について

⑥利活用等の募集状況について

「購入者を募集している」が74戸（9.8%）、「賃貸として入居者を募集している」が37戸（4.9%）、「売却と賃貸の両方で募集している」が24戸（3.2%）、「募集はしていない」が574戸（75.7%）、「未回答」が49戸（6.5%）であり、約7割以上が募集せず利活用にはいたっていない状況です。

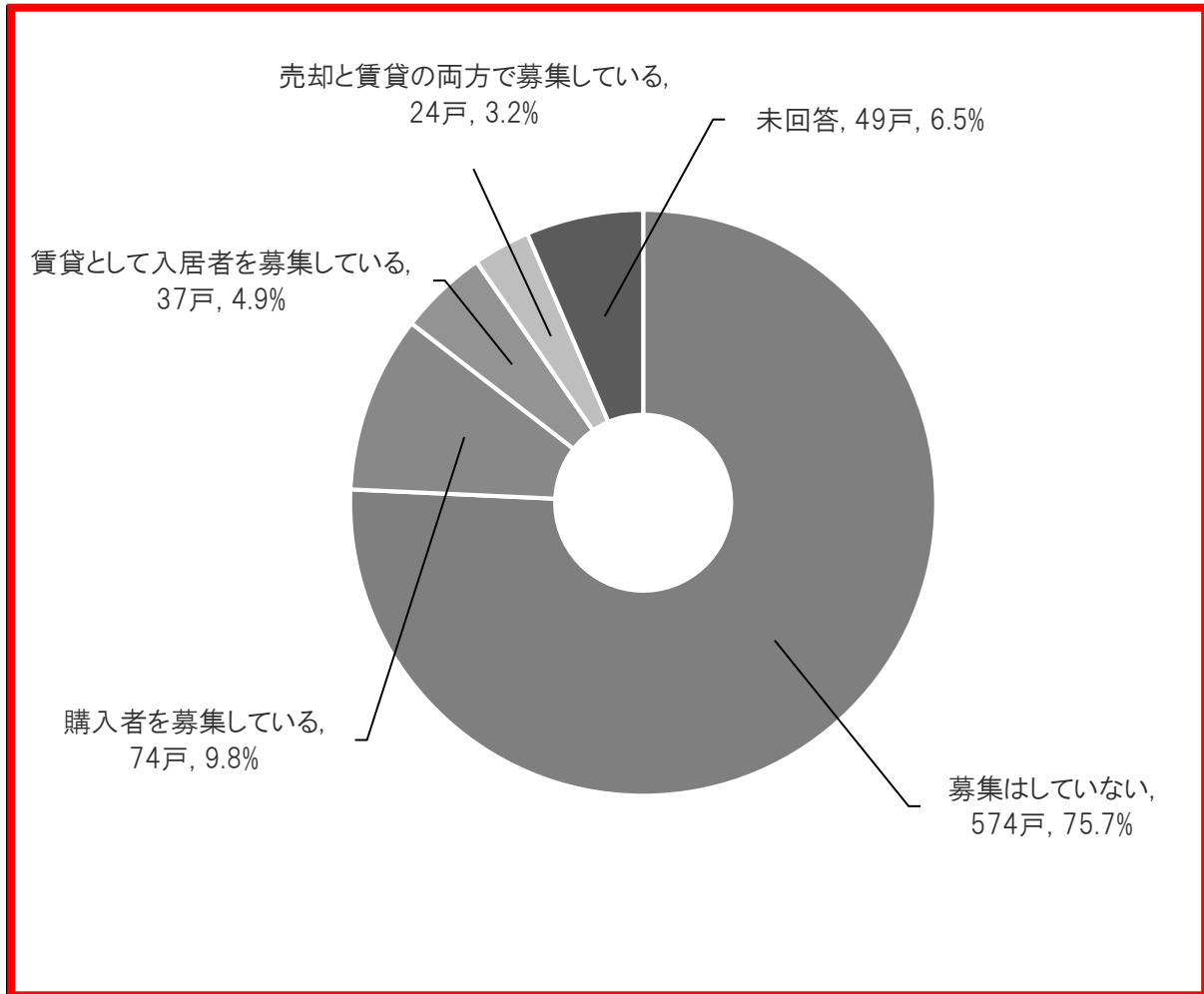


図18 利活用等の募集状況について

⑦募集をしていない理由について

「解体、リフォームなどを予定しているため」が70戸(9.2%)、「建替えを予定しているため」が9戸(1.2%)、「物置・トランクルームとして利用しているため」が104戸(13.7%)、「別荘・セカンドハウス等として自己および家族・親族などが利用しているため」が171戸(22.6%)、「修繕や清掃など、募集するための準備ができていないため」が69戸(9.1%)、「借地であり、土地を返還する予定のため」が6戸(0.8%)、「その他」が158戸(20.8%)、「未回答」が171戸(22.6%)です。

「別荘・セカンドハウス」及び「トランクルーム」の合計で約4割弱を占める一方、「未回答」と「その他」で4割強を占めており、活用方法や処分方法について思案していることが推測できます。

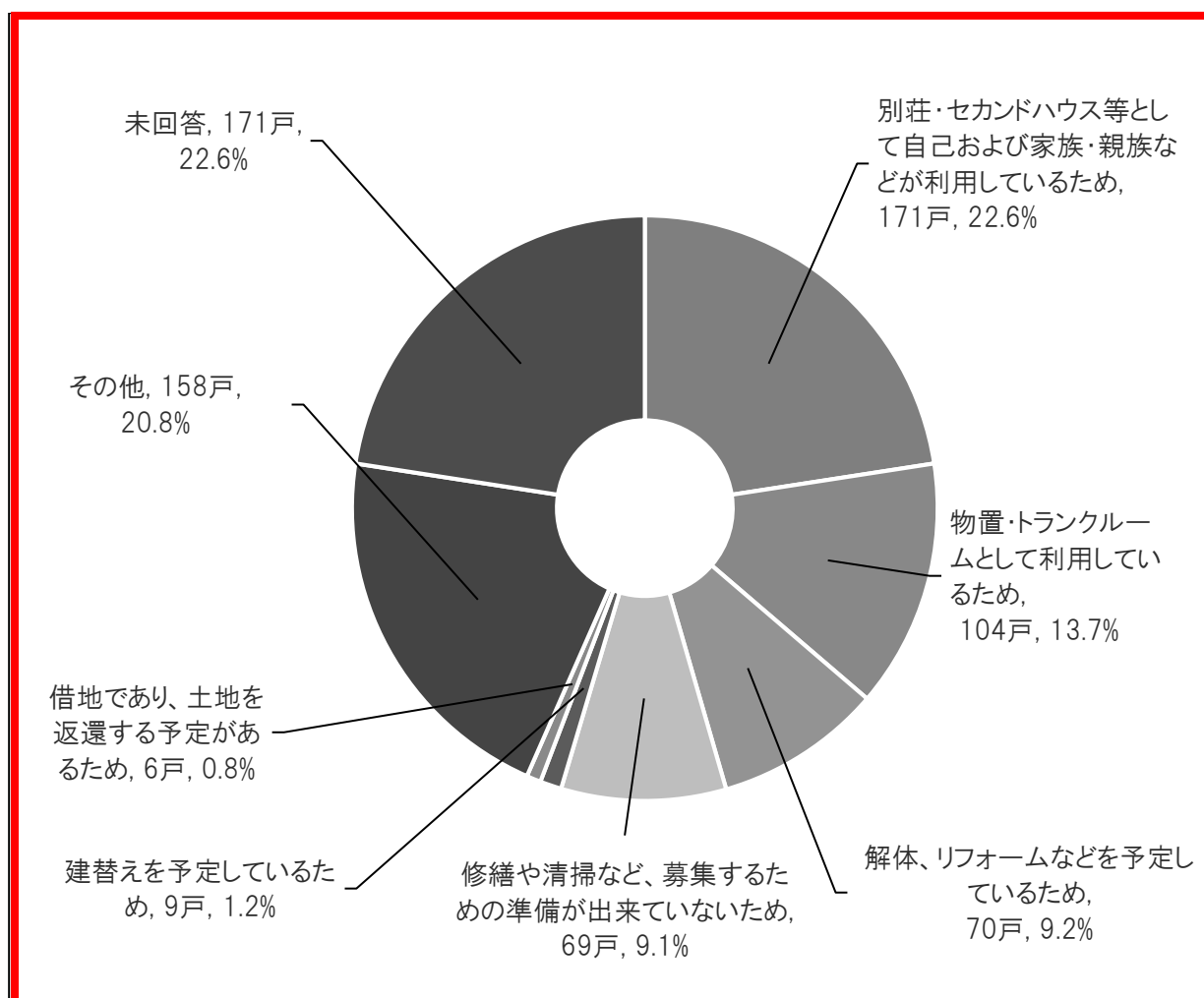


図 19 募集をしていない理由について

4 課題の抽出

空き家に関する課題は、空き家が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空き家が増えることでの地域活力の低下といった社会的問題など、様々なものがあります。

近隣への悪影響

空き家が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

地域全体への悪影響

管理されていない空き家は、放火や不審者の侵入、不法滞在など犯罪の温床となるおそれがあり、地域住民の不安を増長させます。また、破損や腐食が著しく生じている空き家は有害鳥獣の棲み処となったり良好な景観を害するなど、地域全体への悪影響も及ぼします。

空家等の増加に伴う地域活力の低下と悪循環

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。それに伴い、更に人口減少が進行し過疎化に繋がるおそれがあります。

所有者等の管理意識の欠如

遠方に在住していたり、相続して所有したものの現地さえ知らないなど、所有者や管理者として、空き家の管理に対して問題意識や危機意識の低い人がいます。

相談・苦情の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況も異なります。空家等が増えた分、様々な意見や苦情が寄せられ、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

第3章 空き家対策の推進

1 目標

「第2章 市の現状と課題」を踏まえ、空家等の対策に係る目標は以下のとおりとします。

安心を与え、貰える住環境の実現

2 基本方針

目標達成に向けて、市は、以下の3つの基本方針に基づき、空家等の対策を実施します。

(1) 空家等の発生抑制（予防・抑制）

空き家は、放置され老朽化が進むほど、活用が困難になることや所有者の特定に手間がかかることから、空家等の発生抑制が重要となります。

(2) 空家等の活用促進（利用・活用）

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。移住・定住促進につなげるという観点からも空家等の問題に取り組みます。

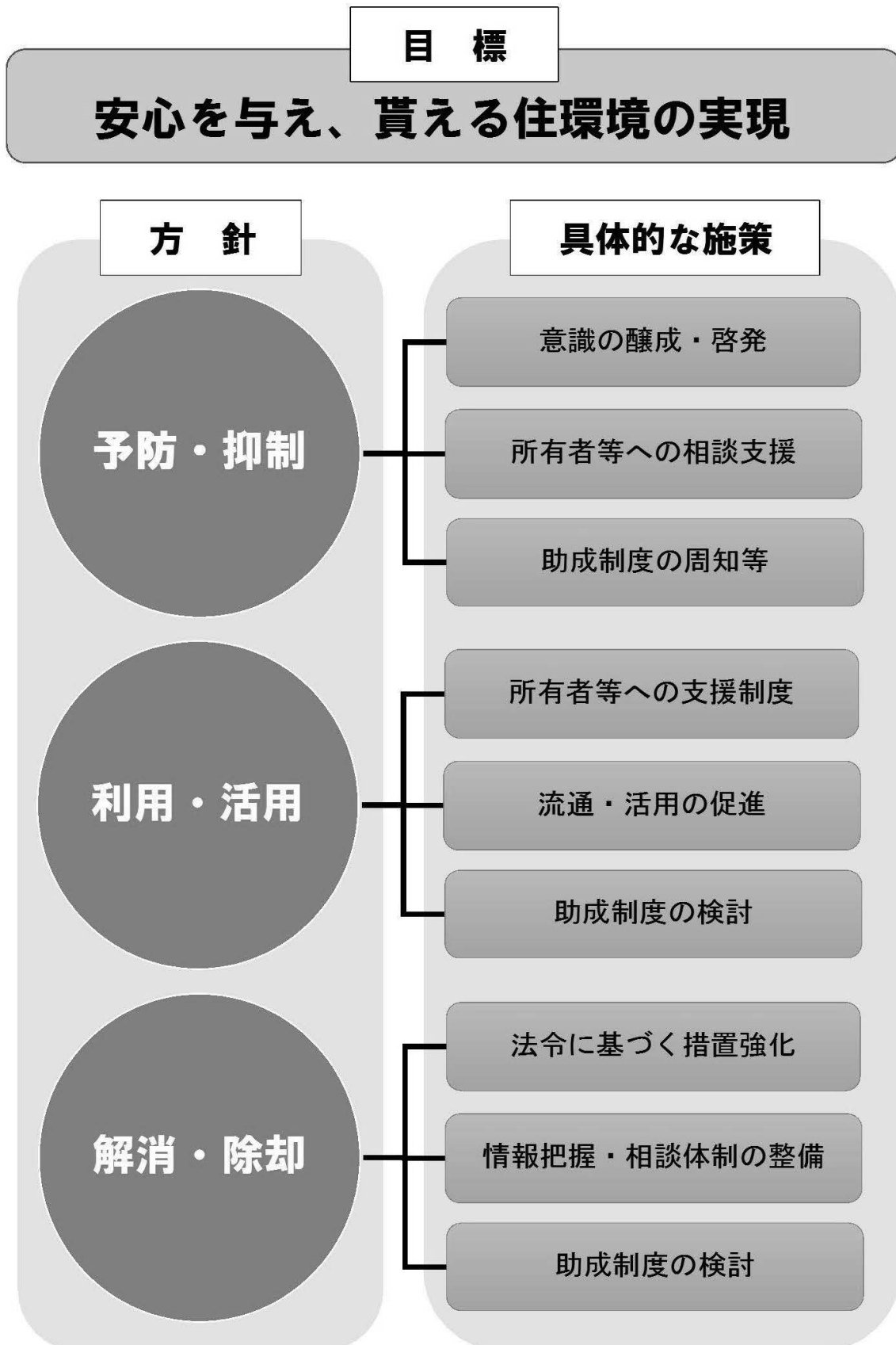
(3) 空家等への対応（解消・除却）

所有者等による空家等の適切な管理を働きかけるとともに、適時に助言、指導等の必要な支援や措置を行うことにより、空家等の改善と削減を図ります。

予防・・・空き家にさせないこと（対象：空き家予備軍）
抑制・・・空き家を放置させないこと（所有者の管理意識）
利用・・・本来の目的以外のことに使うこと（住宅⇒店舗、事務所）
活用・・・そのものの能力を生かして使うこと（空き家⇒賃貸）
解消・・・状態の悪い空き家を改善すること
除却・・・非常に状態の悪い空き家を解体すること

3 具体的な施策

基本理念の実現に向け、基本方針に則して、次の具体的な施策に取り組みます。



(1) 予防・抑制に関する事項

① 意識の醸成・啓発

新たな空家等の発生を抑制するため、様々な媒体や事業を通じて、空家等の発生原因や問題点、法による空家等に対する措置などを市民等に周知し、啓発を推進します。

- ・ 広報誌、ホームページ、納税通知書への同封等による情報発信
- ・ セミナーや出前講座の取組み など

② 所有者等への相談支援

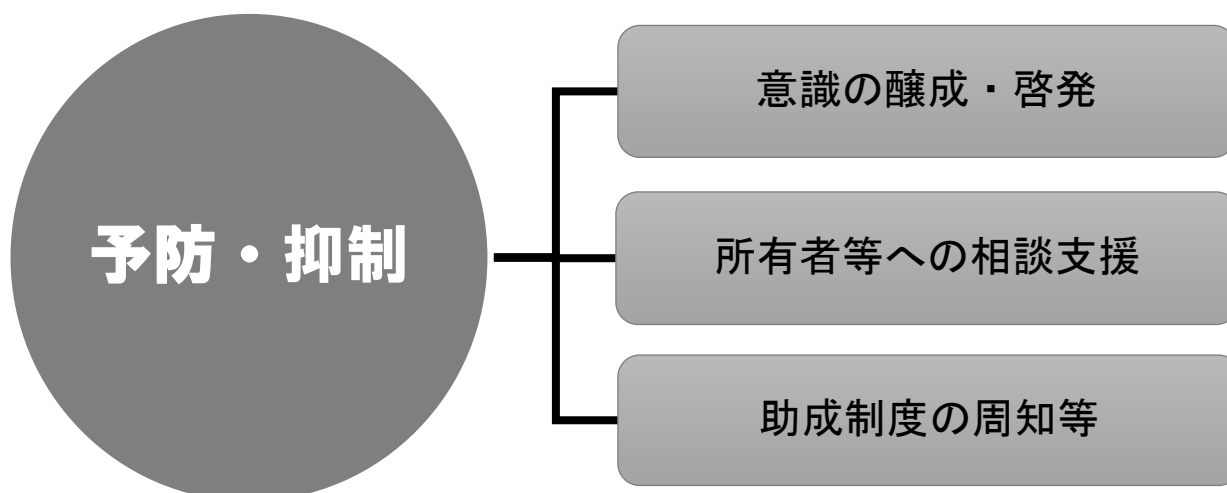
空き家が相続手続きをしないまま放置され権利関係が不明確にならないよう、成年後見制度、遺言書作成等について、市や専門家団体等に気軽に相談できる仕組みづくりを進めます。

- ・ 各種専門家団体との連携による相談体制の整備
- ・ 庁内関係課との連携による相談体制の整備 など

③ 助成制度の周知等

既存住宅を最大限に有効利用するため、住宅の良質化や長寿命化に関する国、市の助成制度について周知します。また、空き家の管理等に対する助成制度を検討します。

- ・ 茂原市木造住宅耐震診断費・改修費補助金等の住宅改修支援策の周知
- ・ 空き家の管理、見廻り費用に対する補助金の検討 など



(2) 利用・活用に関する事項

① 所有者等への支援制度

空き家の所有者等の意向を確認するとともに、積極的な利活用の促進につながる支援制度を整備し、空き家や跡地の有効活用ができるような仕組みを整えます。

- ・(一社) 移住・住みかえ支援機構が行っている「マイホーム借上げ制度」の周知と連携体制の整備 など

② 流通・活用の促進

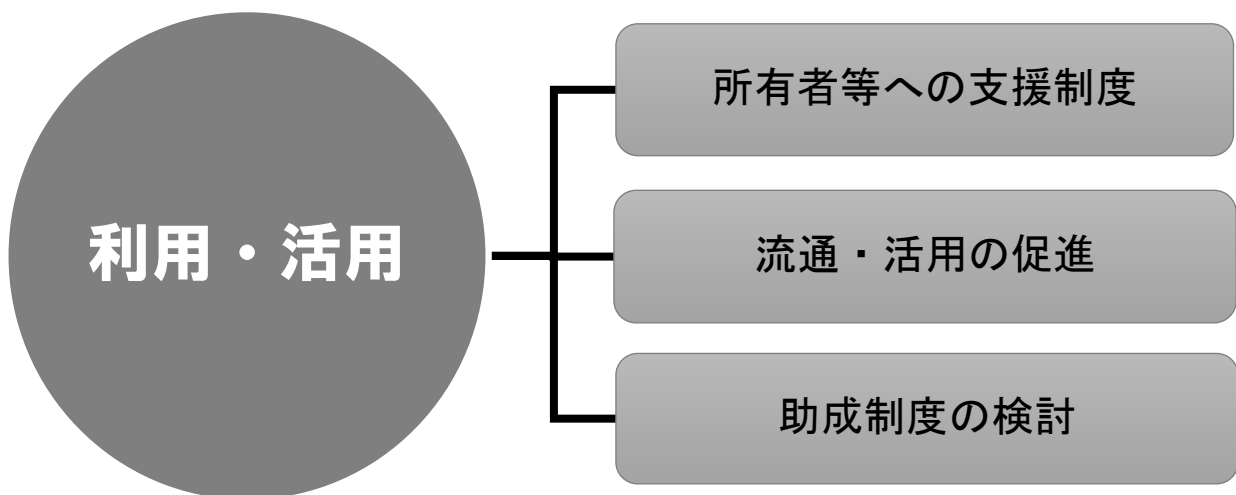
平成27年度より「茂原市空き家バンク制度」を運用していますが、登録や活用件数が伸び悩んでいるため、問題点や改善点を洗い出し、充実を図ります。

- ・「茂原市空き家バンク制度」の改善と充実 など

③ 助成制度の検討

中古住宅の需要を拡大するため、中古住宅の取得時に受けられる助成制度の導入について検討します。

- ・中古住宅の取得に係るリフォーム助成制度等の検討 など



(3) 解消・除却に関する事項

① 法令に基づく措置の強化

適正に管理されていない空き家が近隣の生活環境に影響を及ぼさないよう、法やその他の関係法令に基づき、空き家の所有者等に対して助言や指導等の措置を講じます。

- ・ 法や条例に基づく情報提供、助言、その他必要な援助の実施
- ・ 特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置
- ・ 建築基準法、道路法、消防法等の関係法令による適切な措置の体制強化 など

② 空き家の情報把握、相談、見廻り体制の整備

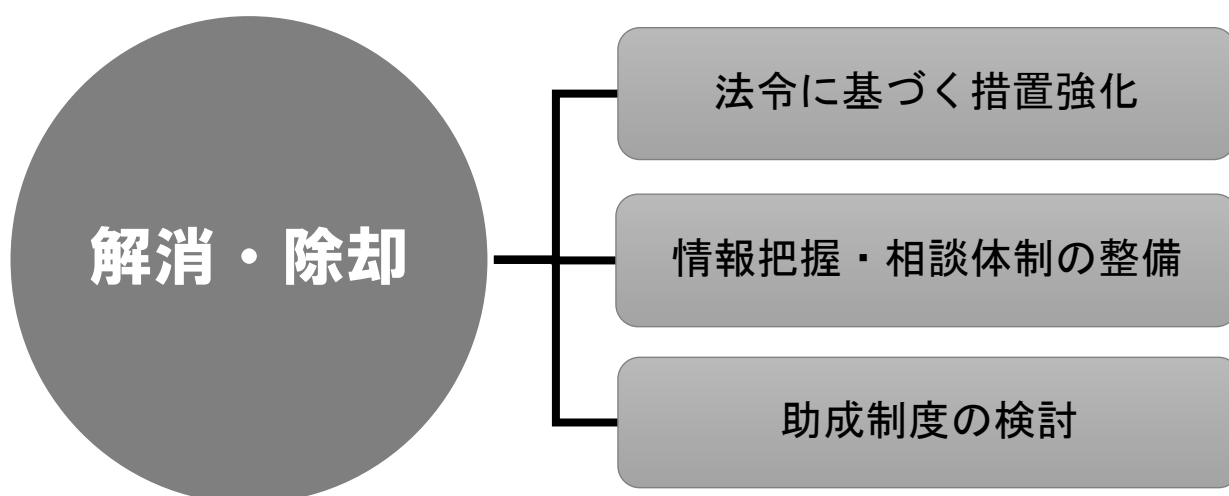
空き家の所有者等と地域住民が日頃から情報を交換し、近隣に影響を及ぼす場合には相互に協力して問題を早期発見、解決できるよう、地域コミュニティの形成や見廻り体制の構築等を進めます。

- ・ 自治会や民生委員、福祉団体等との連携構築
- ・ 庁内連携体制のさらなる充実 など

③ 助成制度の検討

空き家を適切に管理していくために必要な経済的支援をするため、空き家の管理、修繕、除草、解体等に対する助成制度や融資制度について、研究を進めます。

- ・ 空き家の管理、見廻り費用や解体費用に対する補助金の検討 など



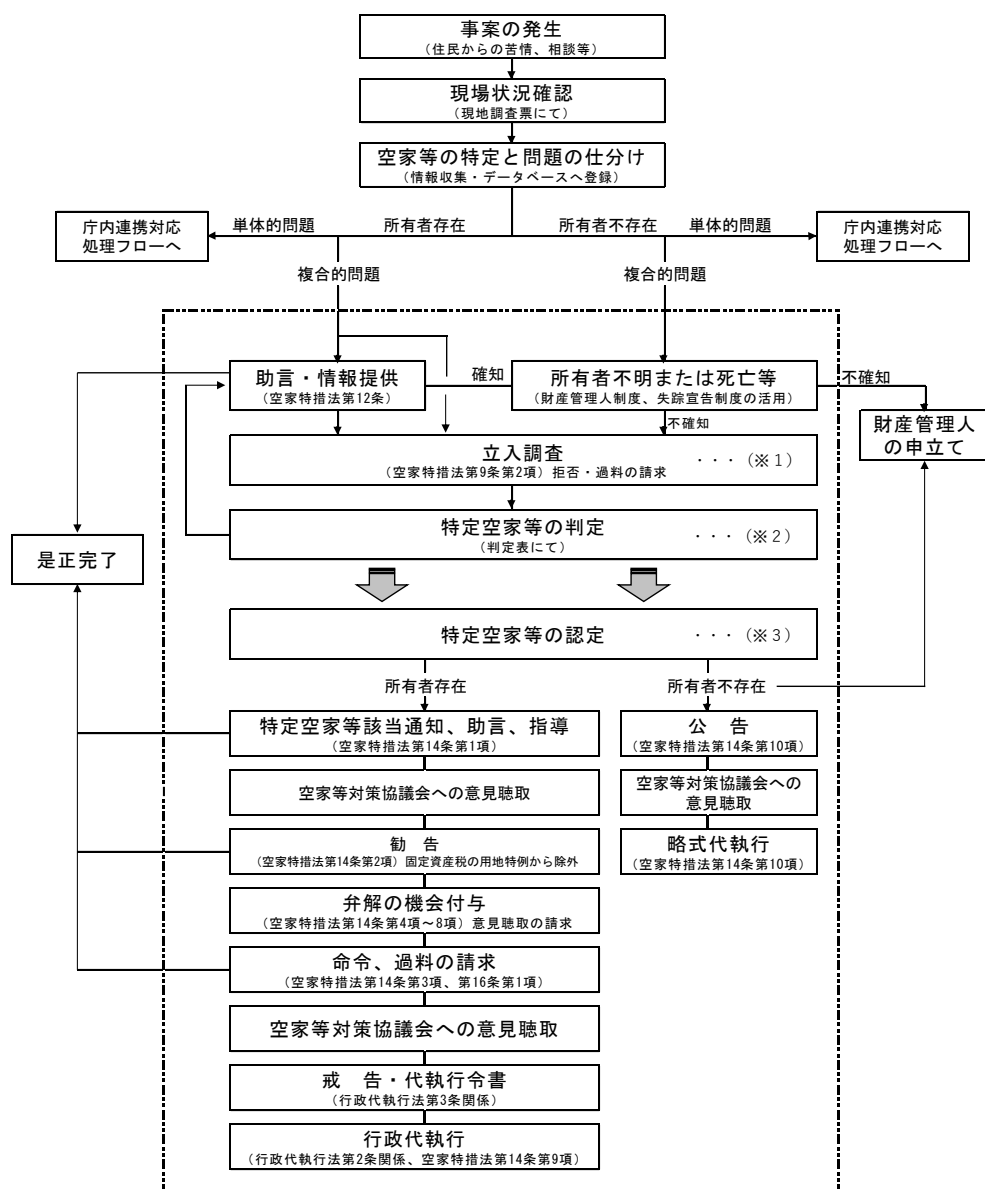
4. データベースの整備に関する事項

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整理し、建築課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

5. 特定空家等に対する措置等

(1) 空家等に対する措置

空家等の状態を悪化させないためには、できるだけ早期に、特定空家等になるおそれがある空家等を発見し、把握しておくことが重要です。市は、法に基づき段階を経て、空家等の調査、措置を講じます。



(※1) 立入調査の要否は、現地調査票において特定空家の可能性が高い物件について行う

(※2) 特定空家等候補の判定は、優先度をA、B、Cに区分する

(※3) 特定空家等の認定は、市役所建築課にて行う

〔 〕 空家特措法での対応を示す

図20 空家等に対する全体フロー

(2) 特定空き家等の判断基準

特定空き家等の判断は、現地での立入調査において当該空き家等の建物状態を判断するとともに、立地状況を踏まえ総合的に判断される空き家等を特定空き家等候補として判定します。具体的な判定方法は「茂原市特定空き家等の判断基準」を運用します。

特定空き家等候補の考え方について

(1) 周辺（敷地外）の建築物や、通行人等へ悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼすおそれの高いものを優先的に特定空き家等候補と判断し、逆に山間部等にあり、周辺に等悪影響を及ぼすおそれが極めて低い空き家は、判断の優先度が下がるものとした。

(2) 地域特性により、別に優先度を考慮する必要がある場合等は、地域の実情に応じて対応します。

(3) 景観に関する基準については、景観計画等に照らし合わせ、適宜判断することとします。

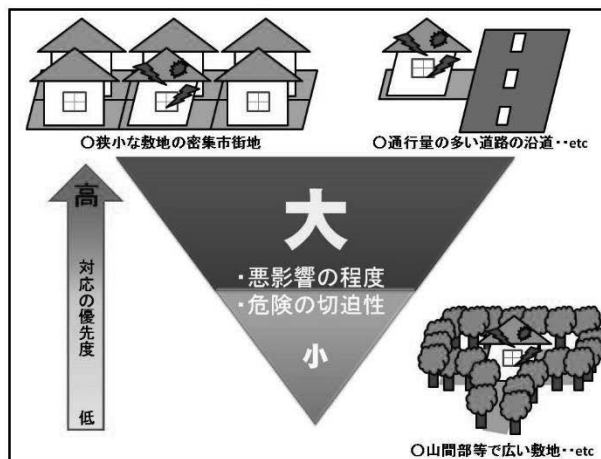


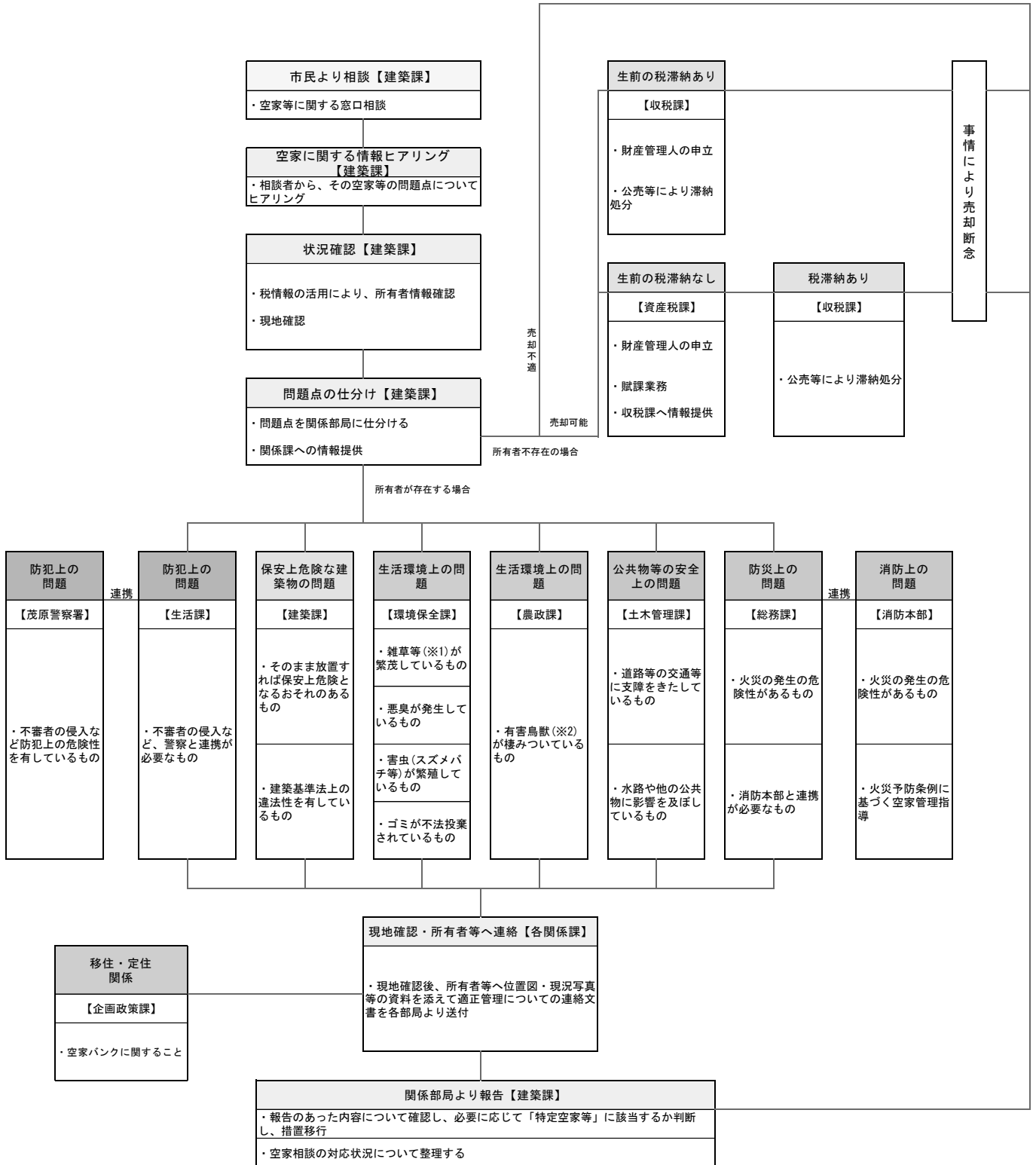
図 21 対応の優先度イメージ

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大	中	小
100点以上	危険性が高い	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空き家等候補 (14条による指導検討) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 20px;"> 空き家等 (12条による助言) </div>		
80点以上100点未満	将来的に危険性がある			
80点未満	当面は危険性が低い			

図 22 判定の組合せイメージ

6. 空き家等に関する対策の実施体制

市は、空き家等に関する相談に対し、建築課が総合窓口となり、寄せられた内容に応じ関係する部署と連携及び協力し、現地調査、所有者調査等を実施の上、助言、指導等を行い、全庁的に改善に取り組みます。



(※1) 雑草等とは、草、樹木、竹木も含む

(※2) イノシシ・ハクビシン・アライグマ・ニホンジカ・キョン

図23 庁内連携フロー

7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 自治会や民生委員、福祉団体等との連携

自治会や民生委員、福祉団体等からの空き家に関する情報提供や、跡地の利活用等、相互に連携・協力して空家等対策を推進します。

(2) 警察との連携

管理不十分な空き家は犯罪の温床となり、危険性を秘めていることは否めません。このため、状況に応じて犯罪防止上必要な情報を共有し、相互に協力するものとします。

(3) 消防との連携

適切な管理が行われていない空き家に放火される事件が発生しており、空き家の敷地の草木が著しく繁茂した場合には、火災予防上好ましくない状態となります。そのため、状況に応じて火災予防上必要な情報を共有し、相互に協力するものとします。

(4) 不動産関係団体との連携

空き家の所有者等から、空き家や跡地の利活用について相談があった場合、不動産関係団体と相互に連携して、空き家の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生防止と空き家の利活用を推進します。

(5) その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、建築士、司法書士、土地家屋調査士等の各関係団体と相互に連携を図りながら、空き家の諸問題に取り組みます。

(6) それぞれの連携した取り組み

所有者等、地域、事業者、行政機関が、それぞれの役割を認識し、連携した取り組みを実施していきます。

(7) その他

本計画は、空家等対策の実施に関し必要な事項を定めておりますが、社会情勢の変化や住民ニーズの変化等により新たな視点から活用方法を検討する必要性も見込まれるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜、必要な変更を行うよう努めるものとします。