

# **第2次茂原市空家等対策計画（案）**

**令和7年3月改定**

**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	・・・2
3 用語の定義	・・・3
4 計画の期間	・・・4
5 計画の対象	・・・4
6 対象の地区	・・・4
第2章 空家等の現状と課題	
1 人口推移と統計調査からみる空き家の現状	・・・5
(1) 市の人口・世帯数の推移	
(2) 地区別の人口構成	
(3) 空き家の分類	
(4) 空き家の現状	
(5) 市の空き家の種類別推移	
2 空家等対策の現状	・・・9
(1) 空家等に関する相談への対応に関する事	
(2) 空家等の調査に関する事	
(3) 空家等の適切な管理の推進に関する事	
(4) 空家等の利活用の促進に関する事	
(5) 特定空家等に対する措置に関する事	
(6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事	
3 空家等の課題	・・・23
第3章 空家等対策の推進	
1 目標と役割	・・・24
2 基本方針	・・・25
3 具体的な施策	・・・26
(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	
第4章 計画目標	
1 施策ごとの目標	・・・30



# 第1章 計画の概要

## 1 計画の背景・目的

近年、少子高齢化や人口減少時代への突入及び、核家族化や住宅供給ニーズ等の変化により、空き家が年々増加しております。適切な管理が行われていない空き家は防災、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おります。

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。

これまで本市では、平成31年4月に「茂原市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、空家等の所有者や管理者に対して、空き家が管理不全な状態とならないように適切な管理を促してきました。また、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 計画期間：令和2年度から令和6年度」（以下「対策計画」という。）を策定し、「予防・抑制」、「利用・活用」、「解消・除却」の3つの基本方針を定めました。また、3つの基本方針に基づく施策の具体的な内容や時期を明らかにした「第1次茂原市空家等対策実施計画 計画期間：令和4年度から令和6年度」（以下「実施計画」という。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

この度、対策計画の計画期間が令和6年度をもって終了することに伴い、これまでの市の取組を整理し、空家等対策をより一層推進するため、茂原市空家等対策計画を改定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は法第7条に規定する「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、国の指針「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的な指針」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市内関連計画との整合を図りながら、取組を進めるものとします。

### ■国

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

「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」



### ■茂原市

【茂原市空家等の適切な管理に関する条例】

茂原市空家等対策協議会



茂原市空家等対策計画



【茂原市総合計画】

茂原市都市計画マスタープラン 等

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。

#### ○管理不全空家等

法第13条第1項における「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」をいう。

#### ○特定空家等

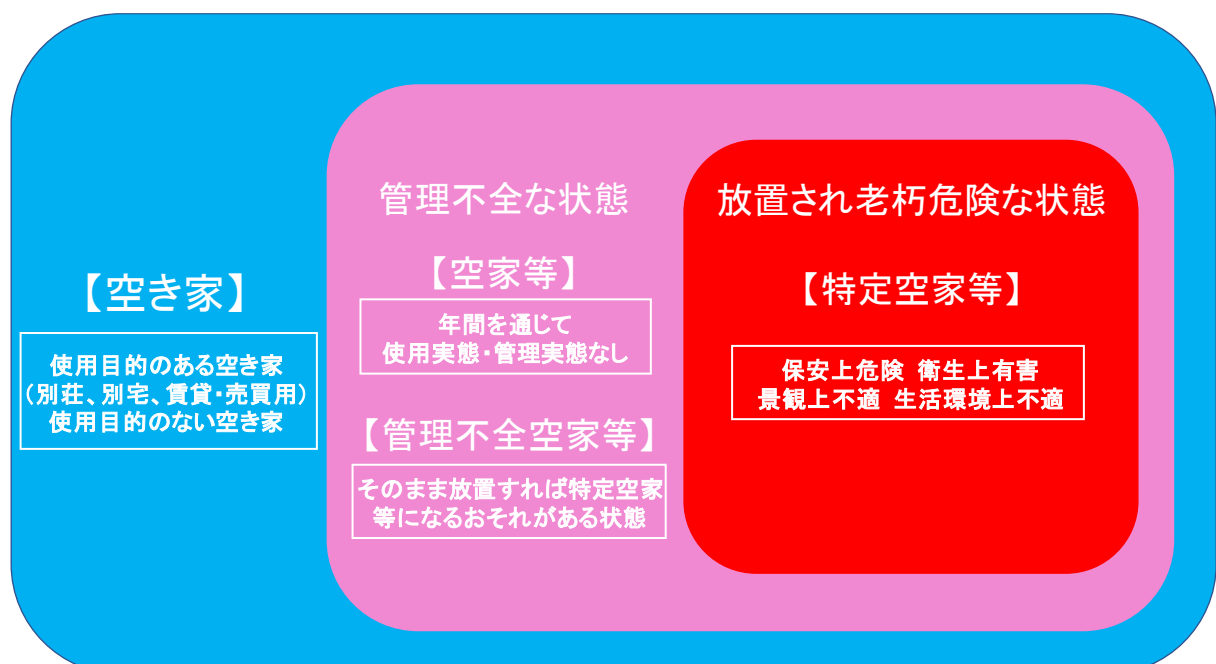
法第2条第2項における「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」をいう。

#### ○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。



空き家の分類イメージ

## 4 計画の期間

計画期間は、上位計画である「茂原市総合計画」に合わせ令和12年度までの6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性が高まった場合や、茂原市空家等対策協議会及び各施策の効果の検証を踏まえ、変更の必要性が生じた場合などには、適宜見直しを行うこととします。

年度 計画	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
茂原市総合計画				【R3年度～R12年度】						
茂原市都市計画 マスタープラン					【R5年度～R14年度】					
茂原市空家等 対策計画					【R7年度～R12年度】					

上位計画を含めた計画の期間

## 5 計画の対象

対象とする空き家は、法に規定された「空家等（特定空家等、管理不全空家等を含む。）」とします。なお、対策の実施にあたっては、空家等の状態はそれぞれ異なるため、老朽・危険度の高いもので周辺に与えている影響の度合い等を総合的に判断して優先的に取り組みます。また、空家等にならないための予防や事前対策も重要であることから、空家等になる恐れのある住宅も本計画の対象に含むこととします。

## 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。今後、※空家等実態調査により重点的に空家等の利活用を行っていく必要がある区域が定まった場合には、法第7条第3項に規定する「空家等活用促進区域」の指定を検討します。

### ※空家等実態調査

空家等の所在やその状態を把握するため、現地調査や地域住民より相談・情報提供のあった建物、水栓開栓状況などの情報をもとに、空家等候補として抽出し、空家等であるかの判定及び建物の老朽化や危険度等の調査を行うもの。



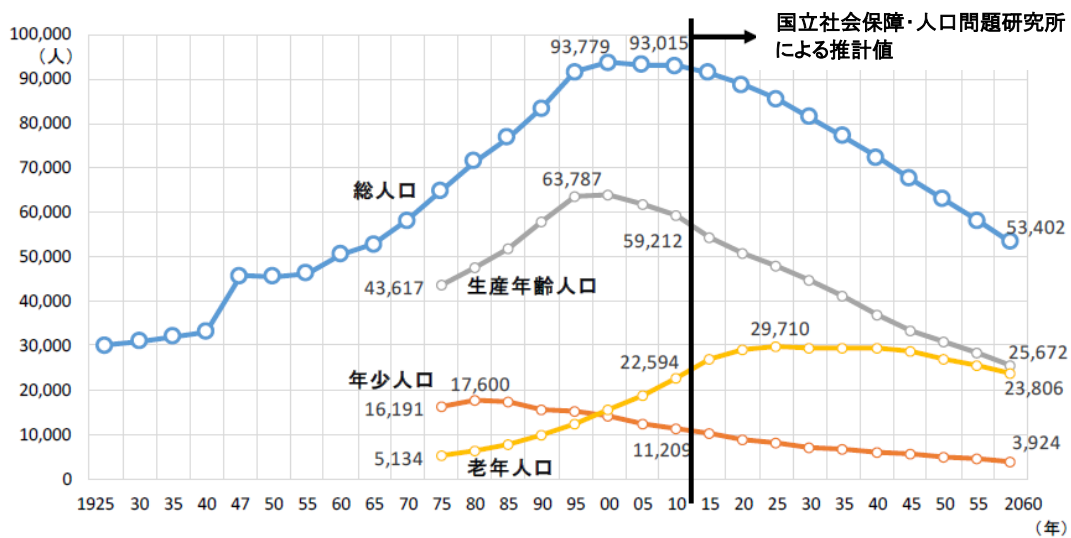
## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 人口推移と統計調査からみる空き家の現状

#### (1) 市の人口・世帯数の推移

市の住民基本台帳に基づく人口は、2002年10月の95,356人をピークとして減少に転じており、2024年4月の時点では86,305人となっています。

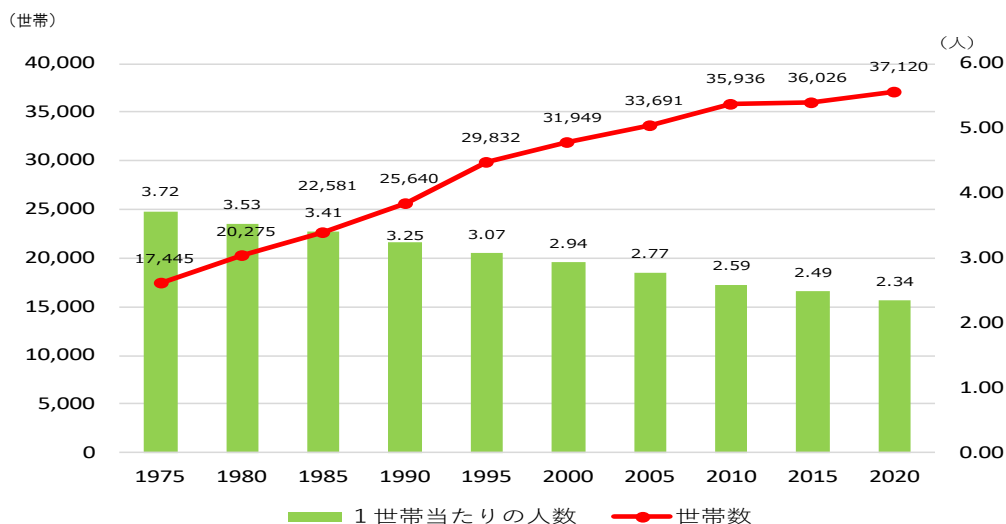
市の将来人口について、国立社会保障・人口問題研究所は、2060年には53,402人と推計しています。加えて、年少人口（0～14歳）は1980年から、生産年齢人口（15～64歳）は1995年から減少しています。一方、老年人口（65歳以上）は2025年にピークを迎え、その後は減少に転じ、2060年には総人口の約半数となる見込みです。



注 出所：2010年までの総人口は国勢調査、2015年～2060年は国立社会保障・人口問題研究所の推計値より作成

市の総人口及び年齢3区分別人口の推移と将来推計  
(出典：茂原市人口ビジョン 令和3年3月改定より)

また、世帯数をみると、人口が減少傾向に転じた後も世帯数は増加しており、「独居世帯」や「核家族化」が進んだことを表しています。



市の人口、世帯数の推移 (資料：国勢調査より)

(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。

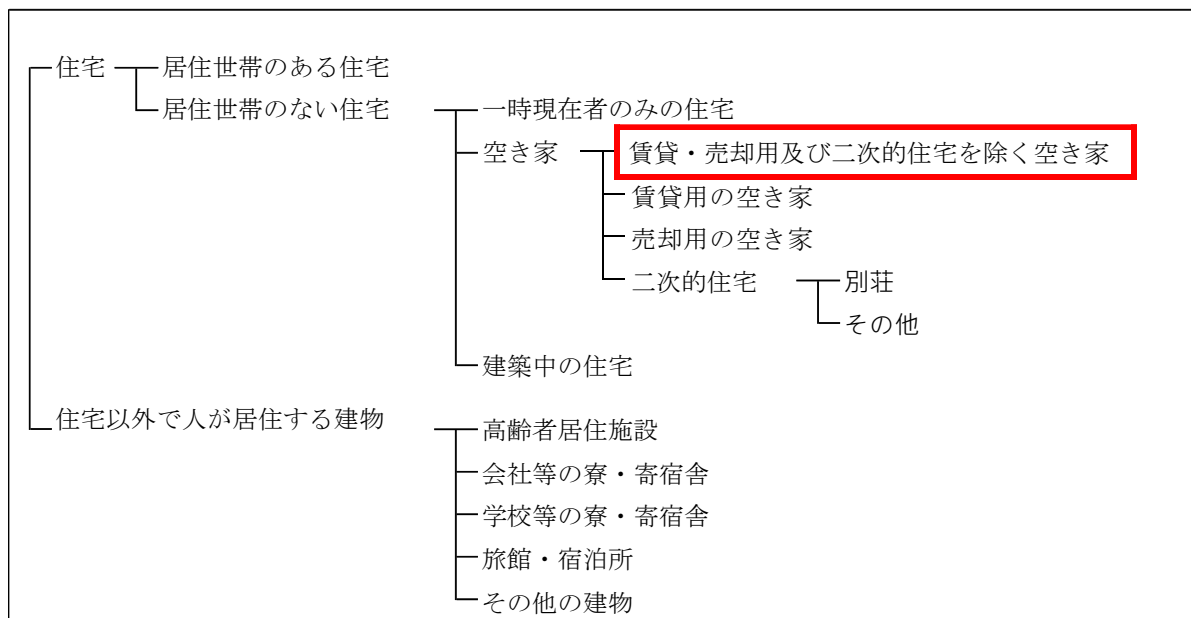
平成元年4月と令和6年4月の地区別人口構成をみると、年少人口（0～14歳）は全ての地区で減少しており、五郷地区、鶴枝地区、本納地区、新治地区、豊岡地区で減少率は60%以上となっています。生産年齢人口（15歳～64歳）は、五郷地区、鶴枝地区、新治地区で減少率は30%以上となっています。老年人口（65歳以上）は全ての地区で増加しており、二宮地区での増加が顕著となっています。

		平成元年 4月	平成11年 4月	平成21年 4月	平成31年 4月	令和6年 4月	平成元年－令和6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	令和6年 4月	平成元年－令和6年 増減率
茂原	0-14歳	4,563	4,023	3,479	3,250	3,167	▲ 30.6%	鶴枝	0-14歳	2,115	1,578	1,279	864	622	▲ 70.6%
	15-64歳	16,852	17,651	17,005	15,780	16,003	▲ 5.0%		15-64歳	7,506	8,034	6,756	5,293	4,668	▲ 37.8%
	65歳以上	2,795	4,284	5,880	7,644	8,025	187.1%		65歳以上	1,063	1,564	2,595	3,621	3,515	230.7%
	計	24,210	25,958	26,364	26,674	27,195	12.3%		計	10,684	11,176	10,630	9,778	8,805	▲ 17.6%
東郷	0-14歳	2,591	2,897	2,422	2,010	1,576	▲ 39.2%	本納	0-14歳	885	975	691	379	318	▲ 64.1%
	15-64歳	9,022	11,959	11,522	10,215	9,550	5.9%		15-64歳	3,501	4,279	3,988	3,027	2,716	▲ 22.4%
	65歳以上	1,298	2,300	3,539	5,093	5,294	307.9%		65歳以上	779	1,204	1,646	1,959	2,049	163.0%
	計	12,911	17,156	17,483	17,318	16,420	27.2%		計	5,165	6,458	6,325	5,365	5,083	▲ 1.6%
豊田	0-14歳	1,229	1,125	953	848	802	▲ 34.7%	新治	0-14歳	370	317	164	81	77	▲ 79.2%
	15-64歳	4,082	4,997	5,089	4,547	4,338	6.3%		15-64歳	1,257	1,307	1,148	759	651	▲ 48.2%
	65歳以上	657	1,034	1,603	2,287	2,442	271.7%		65歳以上	364	523	528	592	597	64.0%
	計	5,968	7,156	7,645	7,682	7,582	27.0%		計	1,991	2,147	1,840	1,432	1,325	▲ 33.5%
二宮	0-14歳	906	1,241	815	610	509	▲ 43.8%	豊岡	0-14歳	767	897	695	419	283	▲ 63.1%
	15-64歳	2,699	4,522	4,409	3,476	3,234	19.8%		15-64歳	2,850	3,925	3,786	2,796	2,415	▲ 15.3%
	65歳以上	457	897	1,500	2,203	2,370	418.6%		65歳以上	662	1,177	1,529	1,958	1,982	199.4%
	計	4,062	6,660	6,724	6,289	6,113	50.5%		計	4,279	5,999	6,010	5,173	4,680	9.4%
五郷	0-14歳	2,495	1,625	1,289	911	691	▲ 72.3%	合計	0-14歳	15,921	14,678	11,787	9,372	8,045	▲ 49.5
	15-64歳	8,274	8,439	7,169	5,363	5,006	▲ 39.5%		15-64歳	56,043	65,113	60,872	51,256	48,581	▲ 13.3
	65歳以上	870	1,495	2,522	3,437	3,405	291.4%		65歳以上	8,945	14,478	21,342	28,794	29,679	231.8
	計	11,639	11,559	10,980	9,711	9,102	▲ 21.8%		計	80,909	94,269	94,001	89,422	86,305	6.7

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)

### (3) 空き家の分類

総務省統計局における「令和5年住宅・土地統計調査」の建築物に関する区分の中で、空き家は下図のとおり区分されています。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「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に着目し、空き家を整理します。



区分	内容	
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	
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、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など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
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。	

出典：令和5年住宅・土地統計調査/総務省統計局

住宅・土地統計調査における空き家の分類

#### (4) 空き家の現状

総務省統計局における「令和5年住宅・土地統計調査」では、総住宅数のうち空き家は約900万戸と、平成30年（849万戸）と比べ、51万戸の増加で過去最高となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、平成30年（13.6%）から0.2%上昇し過去最高となっています。本市における空き家率は19.95%となり、全国及び千葉県平均より高い状態にあります。

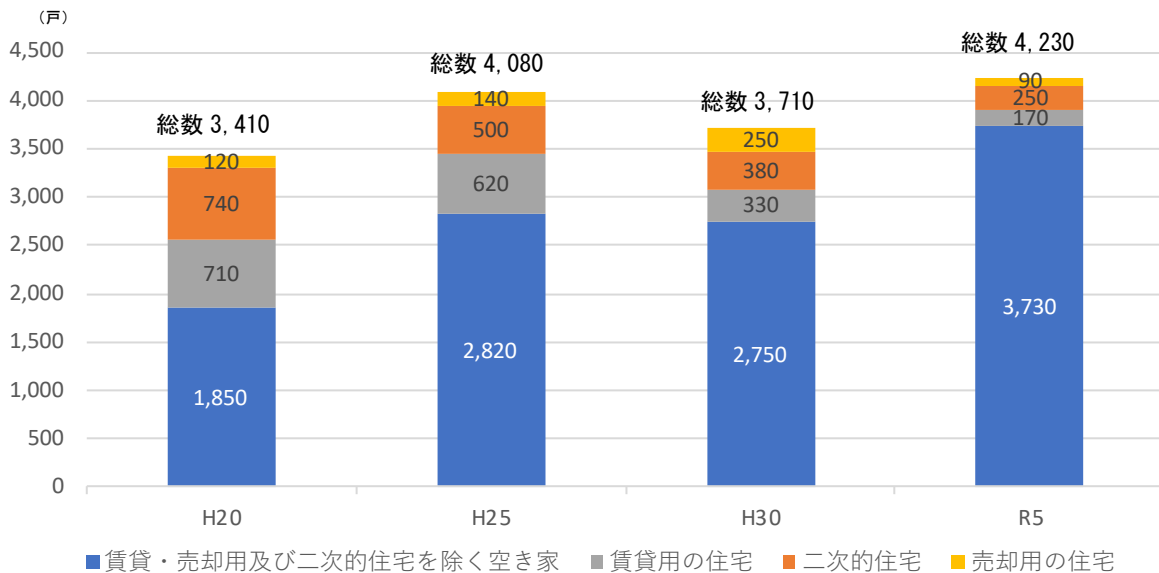
区分	R5年総住宅			R5年一戸建て住宅		
	総戸数	空き戸数	空き家率 (%)	総棟数	空き家数	空き家率 (%)
全国	65,046,700	9,001,600	13.83	29,319,400	3,523,300	12.02
千葉県	3,191,100	394,100	12.35	1,463,400	143,500	9.81
茂原市	46,320	9,240	19.95	29,000	4,230	14.59

出典：令和5年住宅・土地統計調査/総務省統計局

#### 国、県との空き家の比較

#### (5) 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、空き家の管理者等の存否が不明確な「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合が大きいことが伺えます。



出典：令和5年住宅・土地統計調査/総務省統計局

#### 本市における一戸建て空き家の種類別推移

## 2 空家等対策の現状

### (1) 空家等に関する相談への対応に関すること

#### ①管理不全な空き家に関する相談

空家等に関する総合窓口を平成27年度から建築課に設置し、管理不全な空き家に関する相談件数は令和5年度までに1,189件となっています。

市に寄せられる相談内容

○建築物の管理が不十分であることを要因とするもの

- ・外壁、屋根材の破損による周囲への飛散
- ・門扉の傾斜による通行の危険性

○敷地の管理が不十分であることを要因とするもの

- ・雑草樹木の繁茂による、隣地・道路等への越境
- ・害虫、害獣（スズメバチ、ハクビシン等）の発生
- ・ゴミの散乱、放置

#### ②相談内容別分類

項目 年度	家屋	樹木 雑草	複合	害虫 害獣	その他	計	項目説明
H27	22	53	18	0	4	97	【家屋】
H28	25	71	23	3	14	136	⇒屋根、外壁等の破損
H29	33	48	21	9	8	119	【樹木雑草】
H30	37	50	65	9	15	176	⇒樹木雑草の繁茂、越境
R1	66	56	15	8	23	168	【複合】
R2	17	69	13	8	8	115	⇒複数の要因を含むもの
R3	29	43	32	6	2	112	【害虫害獣】
R4	38	48	42	4	2	134	⇒スズメバチの巣、ハクビシンの棲み 処など
R5	29	71	24	4	4	132	【その他】
計	296	509	253	51	80	1,189	⇒上記内容に合致しないもの

相談内容別分類

## ③地区別の相談件数

地区別の相談件数については、茂原、東郷地区など世帯数が増加している地区の相談件数が増加している一方、世帯数が減少している鶴枝、豊岡地区も相談件数は増加しています。

地区	令和元年度末時点		令和4年度末時点		増加数	
	世帯数	相談数	世帯数	相談数	世帯数	相談数
茂原	12,609	175	13,038	297	429	122
東郷	7,554	117	7,865	201	311	84
豊田	3,502	24	3,573	55	71	31
二宮	2,746	65	2,801	107	55	42
五郷	4,481	97	4,571	142	90	45
鶴枝	4,404	54	4,384	94	▲ 20	40
本納	2,473	41	2,485	64	12	23
新治	556	2	571	6	15	4
豊岡	2,358	61	2,347	91	▲ 11	30
計	40,683	636	41,635	1,057	952	421

地区別の相談件数

## ④空き家の状況別対応方針

相談の寄せられた空き家については、状況により対応が異なるため、その基本的な対応方針を示します。

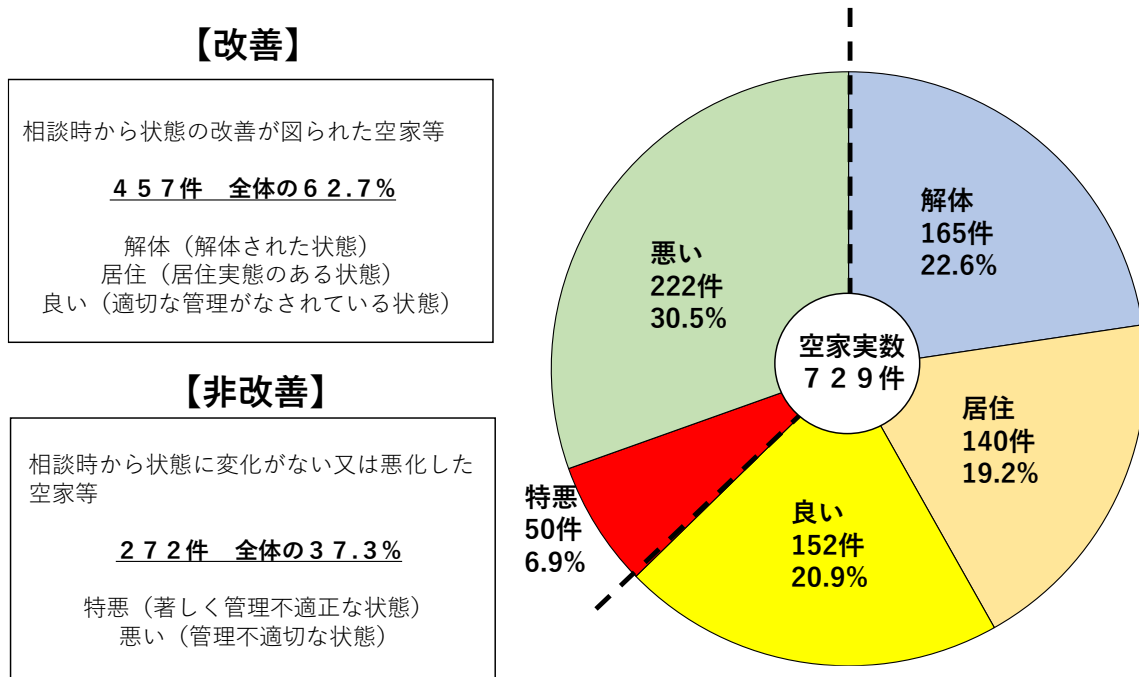
相談者	空き家の状態	所有者等の意向	対応内容
所有者	適切に管理されている	売却・賃貸する	適正管理・利活用の支援
		将来使用する	
		予定なし・未検討	適正管理・利活用の啓発及び支援
所有者又は 近隣住民	適切に管理されておらず、 周囲に悪影響を与えている	売却・賃貸する	適正管理の助言・指導及び支援
		将来使用する	
		解体する	除却の支援
		予定なし・未検討	適正管理・除却の助言・指導及び利活用の支援

空き家の状況別対応方針

## (2) 空家等の調査に関すること

### ① 相談空家等の現況調査

管理不全な状態により相談の寄せられた空家等については、その状況を把握するため定期的に現地調査を行っています。令和5年度の調査では、相談のあった空家等729件のうち457件が改善されています。



相談空家等の実数	空家等の状態									
	改善						非改善			
	解体 ア	居住 イ	良い ウ	改善数B (ア+イ+ウ)	改善率% (B/A)	特悪 エ	悪い オ	非改善C (エ+オ)	非改善率% (C/A)	
R3	591	123	87	105	315	53	65	211	276	47
R4	655	144	121	116	381	58	55	219	274	42
R5	729	165	140	152	457	63	50	222	272	37

相談空家等の現況調査

### ② 空家等実態調査

市内の空き家の住所やその状態を把握するための、現地調査等による空家等実態調査については、社会情勢の変化や空家等対策協議会及び各施策の効果の検証をふまえ、必要性が生じた場合に実施します。



### (3) 空家等の適切な管理の推進に関すること

#### ①管理不全な空家等に対する措置

地域の生活環境への悪影響を防止するため、空き家所有者等は日常的に空家等の適切な管理を行う必要があります。管理不全な空家等は地域に悪影響を与えるだけでなく、建物の市場価値を低下させ利活用の機会損失につながります。そのため、所有者等に対し空家等の適切な管理を積極的に働きかけるとともに、法に基づく措置を講じます。

#### 改善指導

周辺に悪影響を与えている空家等について市民等から相談があった場合や、市の調査等により発見した場合には、現地確認を行い、その結果に基づき必要に応じて所有者等へ改善を促す情報提供、助言を行います。(法第12条)

#### 緊急安全措置

空家等が危険な状態であり、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶなど、一刻も早く措置が必要な場合で、当該空家等の所有者等が必要な措置を講じない、または措置に講じる時間的余裕がない場合には、危険回避のため、必要な最小限度の措置を講じます。なお、当該措置に費用が発生した場合には、当該建物の所有者等からの費用徴収に努めます。(条例第7条)

#### ②適切な管理のための関係機関との連携

空き家の所有者等には、遠方に居住する方や高齢者の方もいるため、空き家の管理でお困りの方に対し、(公社)茂原市シルバー人材センターとの協定「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」により空き家見回りサービス等の業務の紹介や周知を行っています。

#### ③適切な管理のための周知

空き家の適切な管理を促すパンフレットやチラシを作成し、周知を行っています。



啓発用パンフレットの作成 (令和3年度)

納税通知書に同封したチラシ (令和5年度)



#### (4) 空家等の利活用の促進に関すること

##### ①空き家相談会

令和3年度から、空き家の相続や登記、売却や賃貸、その他空き家所有者の様々な悩みに対して、市内ショッピングセンターを会場に、司法書士・不動産業者・建築士等の専門家による協力のもと空き家相談会を実施しています。

項目 年度	開催場所	回数	相談件数
R3	茂原ショッピングプラザアスモ	1回	20件
R4	茂原ショッピングプラザアスモ	1回	15件
R5	カインズ茂原店	1回	26件
R6	カインズ茂原店	1回	11件
	市役所（セミナー・相談会） R7年1月開催予定	1回	—

空き家相談会の実績



茂原ショッピングプラザアスモ



カインズ茂原店

空き家相談会の実施状況

##### ②空き家バンク

平成29年度から、市と（公社）全日本不動産協会千葉県支部及び（一社）千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部と連携し、空き家バンクを実施しています。空き家を「売りたい・貸したい」所有者と、空き家を「買いたい・借りたい」希望者の橋渡しを行い空き家の流通による地域活性化及び移住・定住の促進に取り組んでいます。

項目	年度							
	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
物件登録件数	1	7	2	2	6	3	12	33件
契約件数	0	1	5	2	4	3	8	23件
利用者件数	6	11	11	12	15	14	34	103件

空き家バンクの実施状況

③空き家の利活用のための支援

令和3年度より、空き家を利活用し、良好な生活環境の保全を図るとともに、移住・定住及び地域活性化の促進を目的とする助成制度として「空き家バンク登録物件リフォーム補助金」を行っています。

年度	R3	R4	R5	計
件数	1	2	2	5件

空き家バンクリフォーム補助金交付状況

④財産清算制度の活用

令和5年度より、適切な管理や、将来に渡って空き家の利活用が見込めない所有者、相続人のいない空家等を対象に、家庭裁判所に相続財産清算人（※相続財産清算制度）の申立てを行い空家等の利活用を図っています。



相続財産清算制度を活用した空家等（令和5年度）

※相続財産清算制度（民法第952条）

相続人の存在、不存在が明らかでないときには、利害関係人等は家庭裁判所に申立てができる。相続財産清算人は被相続人の債権者等に対し被相続人の債務を支払うなどして、清算を行うことができる制度。

⑤空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度

空き家の発生を抑制するための、税制上の特例措置についての周知を図っています。相続又は遺贈により空き家及びその敷地を取得した個人が、空き家を売却した際に、空き家の解体など一定の基準を満たす場合には譲渡所得から3,000万円が控除されます。

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
件数	3	1	0	1	1	1	7件

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の申請件数

(5) 特定空家等に対する措置に関すること

①特定空家等及び管理不全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。また、法で定める「特定空家等及び管理不全空家等」に該当する建物については、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから法に基づく助言、指導、勧告等の必要な措置を講じます。

【特定空家等のイメージ】



○特定空家等とは(法第2条第2項)  
 以下のいずれかの状態であると認められる空家等をいう。  
 1)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  
 2)著しく衛生上有害となるおそれのある状態  
 3)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  
 4)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

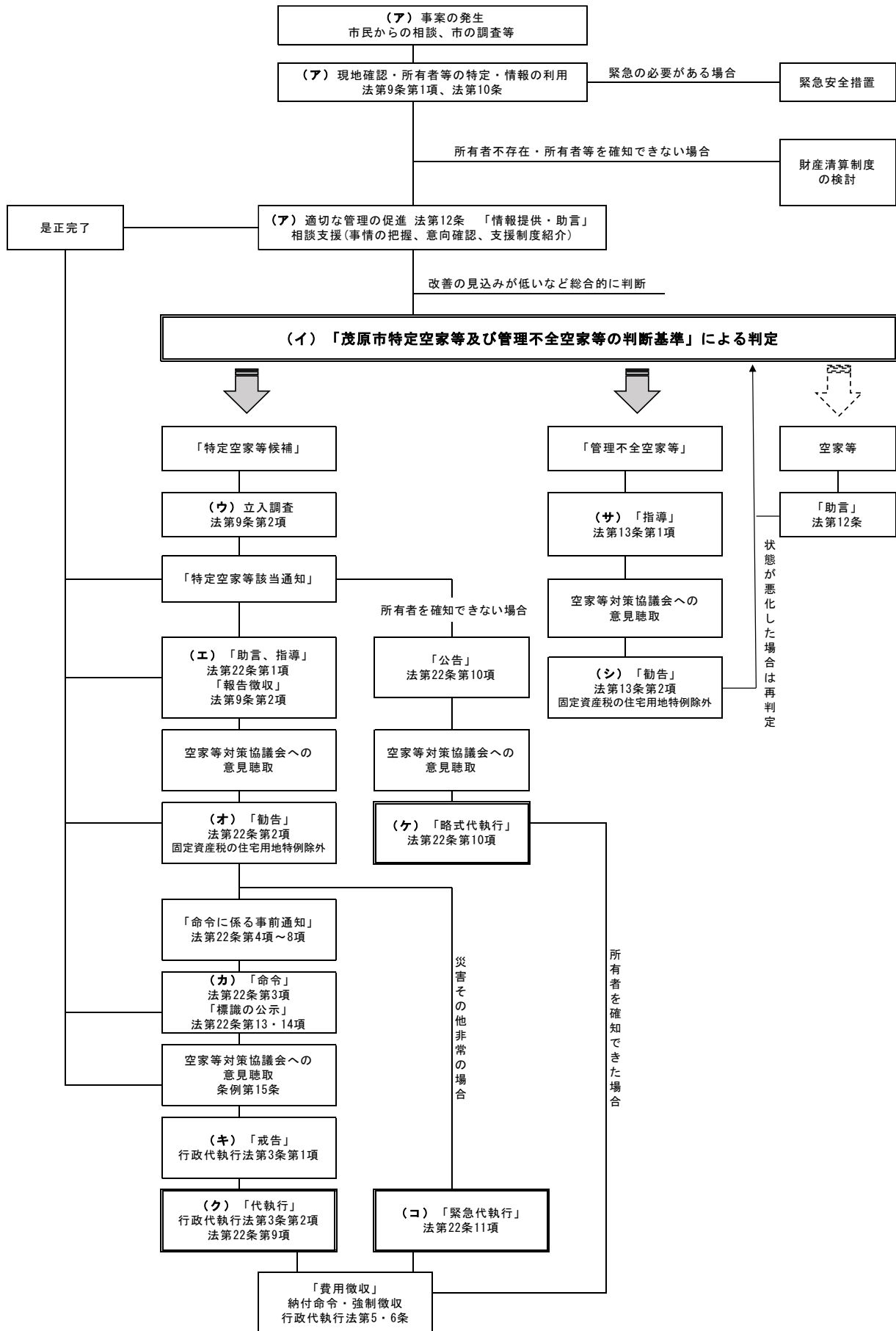
○管理不全空家等とは(法第13条)  
 空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

特定空家等及び管理不全空家等とは

②特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れ

空家等の管理の責務については、法第5条で所有者又は管理者は適切な管理に努めるように規定されています。よって市では、適切な管理がなされていない空家等について、その所有者等に対し適切に管理を行うよう情報提供、助言を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず特定空家等又は管理不全空家等と判断される場合は、法第13条又は第22条に基づき指導、勧告の行政処分により問題の改善に努めます。



特定空家等及び管理不全空家等に対する措置フロー



(ア) 事案の発生、現地確認・所有者の特定、適切な管理の促進

市民からの相談、市の調査等により、現地を確認し適切に管理されていない空家等を把握します。把握した空家等について、状況に応じて所有者等に対し改善を促す文書を送付します。

(イ) 特定空家等及び管理不全空家等の判断

特定空家等及び管理不全空家等の判断の基準については、国の定めた「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指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」等を参考にした「茂原市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」（令和7年3月改定予定）を運用します。

(ウ) 特定空家等候補への立入調査

「茂原市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」により特定空家等候補となる空家等については、より慎重な判断を行うため、所有者等に通知したうえで、法に基づく立入調査を実施します。調査は敷地内に立入、建物の詳細な状況調査を行います。

(エ) 特定空家等への助言又は指導

特定空家等の所有者に対し、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をとるよう助言又は指導を行います。

(オ) 特定空家等への勧告

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、茂原市空家等対策協議会の協議を経て、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ます。

なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税の住宅用地特例の措置から除外されます。

(カ) 特定空家等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じ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じることができます。

(キ) 特定空家等への戒告

必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、茂原市空家等対策協議会の協議を経て、その者に対し、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

(ク) 特定空家等への代執行

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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行うことができます。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法の規定に基づき義務者から徴収します。

(ケ) 特定空家等への略式代執行

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者を確知することができないときは、事前の公告をしたうえで、略式代執行を行うことができます。

なお、代執行に要する全ての費用は、義務者が判明した場合には行政代執行法の規定に基づき義務者から徴収します。

(コ) 特定空家等への緊急代執行

災害その他非常の場合において、当該特定空家等が保安上著しく危険な状態にあるなど、緊急に除却、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必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定による措置をとることを命ずるいとまがないときは、緊急代執行を行うことができます。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法の規定に基づき義務者から徴収します。

(カ) 管理不全空家等への指導

管理不全空家等の所有者に対し、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します。

(キ) 管理不全空家等への勧告

指導をした場合において、なお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おそれ大きいと認めるときは、茂原市空家等対策協議会の協議を経て、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ます。

③特定空家等及び管理不全空家等の判断の参考となる基準

国土交通省「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）」より抜粋

判断項目 「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」の基準		
項目	状態	
建築物の 倒壊	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜
	管理不全空家等	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
門、塀、屋外 階段等	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜
	管理不全空家等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
擁壁の 崩壊	特定空家等	崩壊のおそれがあるほどの著しいひび割れ
	管理不全空家等	ひび割れ等の部材の劣化
部材等の 落下・飛散	特定空家等	外装材、屋根ふき材、看板等の剥落又は脱落
	管理不全空家等	外装材、屋根ふき材、看板等の破損
立木の枝	特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ 又は腐朽
	管理不全空家等	立木の大枝の折れ又は腐朽が認められる状態

判断項目 「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」の基準		
項目	状態	
石綿の飛散	特定空家等	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損
	管理不全空家等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損
健康被害の 誘発	特定空家等	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損
		著しい量の動物の糞尿。著しい量の糞尿のおそれのあるほどの常態的な動物の棲みつき
	管理不全空家等	常態的な水たまりや多量の腐敗したごみが認められる状態
		常態的な動物の棲みつきが認められる状態

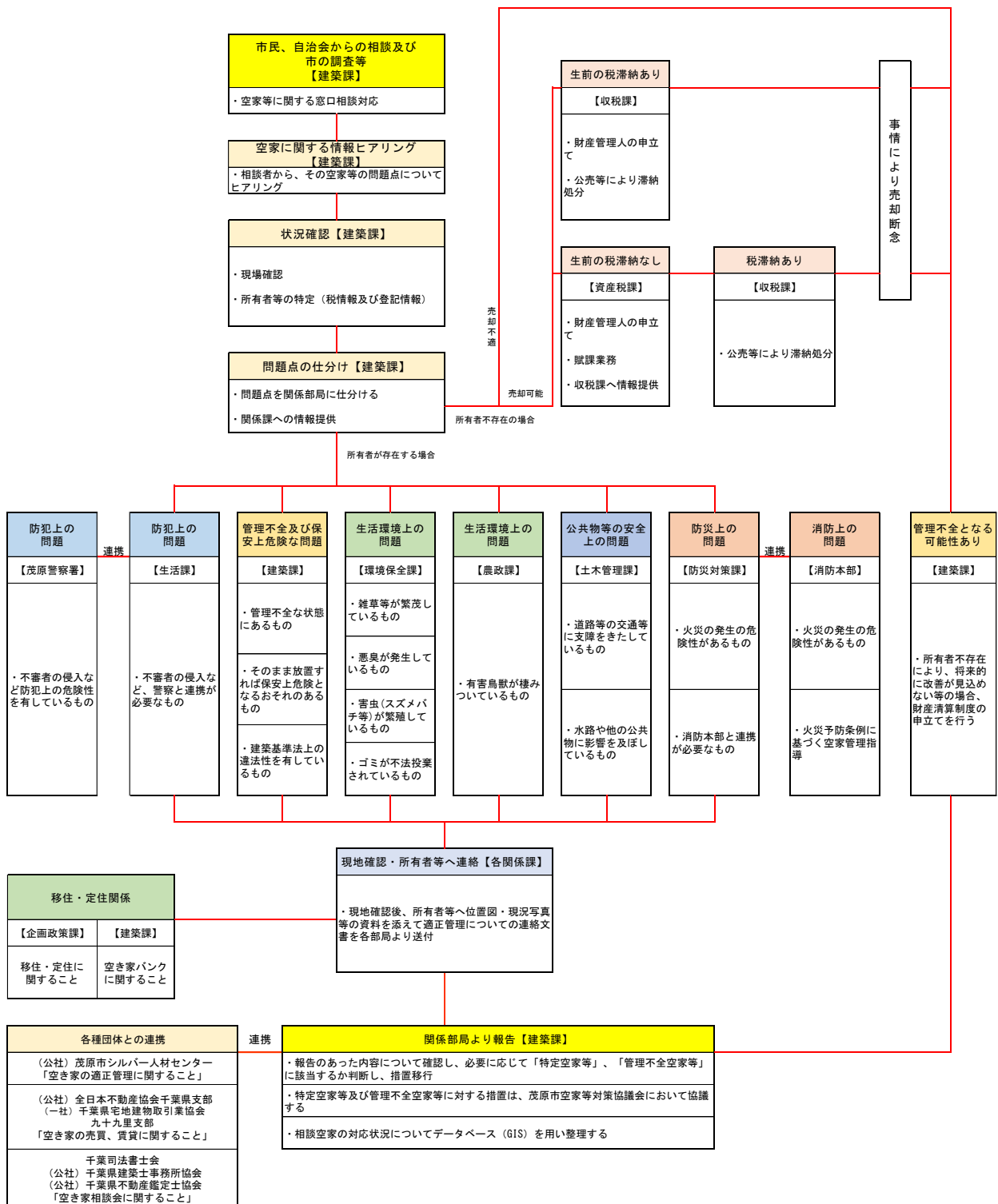
判断項目 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」の基準		
項目	状態	
景観悪化	特定空家等	屋根ふき材、外装材等の著しい色褪せ、破損又は汚損
		著しく散乱し、又は山積みしたごみ
	管理不全空家等	補修等がなされておらず屋根ふき材、外装材等の色褪せ、破損又は汚損
		清掃がなされておらず、ごみが認められる状態

判断項目 「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」の基準		
項目	状態	
汚水等による悪臭の発生	特定空家等	排水設備の汚水等による悪臭の発生
		動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
	管理不全空家等	排水設備の破損又は封水切れ
		駆除、清掃がなされておらず常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ
不法侵入の発生	特定空家等	不法侵入の形跡
	管理不全空家等	開口部の破損
立木による通行障害の発生	特定空家等	通行の妨げのおそれがあるほど建築物の破損又は著しい立木の枝等のはみ出し
	管理不全空家等	剪定がされておらず立木の枝等のはみ出し
動物等の侵入の発生	特定空家等	侵入等が認められる敷地への棲みつき
	管理不全空家等	駆除がなされておらず、常態的な棲みつきが認められる状態



(6) 空家等に関する対策の実施体制に関すること

空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先と連携及び協力し、現地調査、所有者調査等を実施の上、情報提供、助言、指導等を行い、全庁的に改善に取り組みます。



空き家に関する連携フロー

### ①国・県との連携

国・県の公的機関との連携により、住まいの適切な管理の観点から様々な啓発活動や、情報共有等により、管理不全な空き家等の増加を未然に防ぐ取組を推進します。

### ②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。

### ③警察・消防との連携

管理不全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。また、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、状況に応じて犯罪防止上必要な情報及び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します。

### ④空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する必要な事項を協議するため、学識経験者や地域住民及び関係行政機関の職員で構成される「茂原市空家等対策協議会」を設置し、本計画の見直しや空家施策に関すること、特定空家等に対する措置について審議を行います。

### 3 空家等の課題

全国的な空家等に関する動向、これまでの本市における取組等を踏まえ、今後の空家等対策を進める必要があります。ここでは、今後の空家等対策を進める上での課題について、以下のとおり整理します。

#### ①空き家に関する相談からわかること

市に寄せられる空き家を起因とする相談・苦情は増加傾向にあり、その内容は防災、防犯、環境、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。

空き家が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散の危険性、草木の繁茂による隣地への越境、道路の通行障害、ゴミの不法投棄、有害鳥獣など、近隣の環境悪化を招く原因となります。また、放火や不審者の侵入など犯罪の温床となるおそれがあり、防犯上のリスク増加が懸念され地域全体へ悪影響を及ぼします。

空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、行政内部や関連機関、関係団体との連携・支援体制の更なる整備が求められます。

#### ②茂原市人口ビジョンからわかること

茂原市人口ビジョンによると、2060年には、人口の約半数が65歳以上となると推測されています。空家等が利活用・除却されなければ空き家は増え続け、必然的に管理不全な空き家が増加していきます。今後の高齢化社会に応じた対策や次世代に渡って住み続けることができる住環境の整備が求められます。

#### ③令和5年住宅・土地統計調査からわかること

これまでの住宅・土地統計調査における住宅数は増加の一途をたどっており、令和5年の調査では総世帯数における総住宅数は「1.16」と供給過多状態となっています。このまま住宅が増え続け、既存住宅の利活用・除却が進まなければ、空き家が増え続けることは明らかです。また、本市の一戸建て住宅における、利用目的のない空き家は3,730戸となり、平成30年の2,750戸から約1,000戸増加しています。利用目的のない空き家は管理不全に陥る可能性が高いと考えられるため、利活用・除却の推進、所有者による維持管理の促進が求められます。

## 第3章 空家等対策の推進

### 1 目標と役割

「第2章 空家等の現状と課題」を踏まえ、空家等対策に係る目標は以下のとおりとします。この目標を実現していくためには、市民、行政、空家等の所有者、関係団体それぞれが役割を認識し、連携していく体制の構築が求められます。

**安心・安全・快適な住環境の実現**

#### (1) 市民

住宅の所有者は、所有する住宅を適切に管理する必要があります。よって、居住している段階から空家等にしないための予防の意識を持つとともに、空家等になってしまった場合の適切な管理等について、意識の醸成に努めることが求められます。

#### (2) 行政

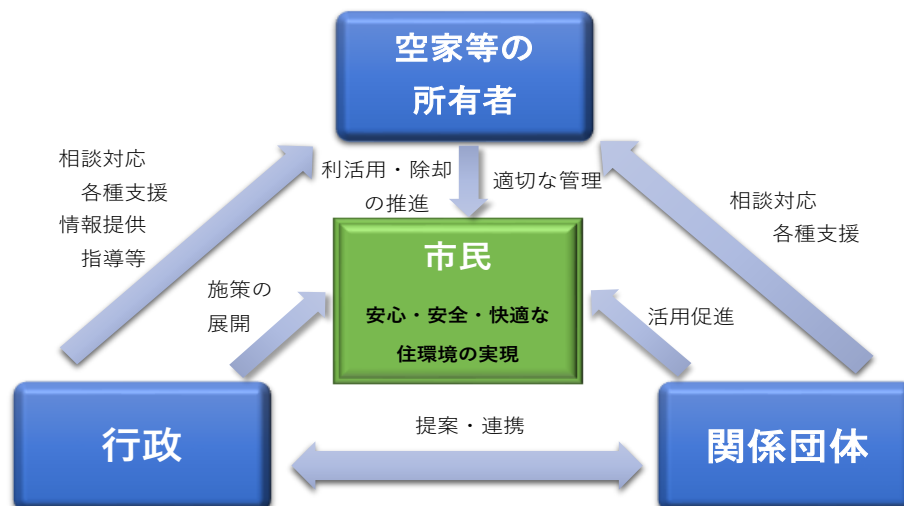
目標の実現に向けて、それぞれの当事者の意向を把握するとともに、本計画を推進する役割があります。具体的には、それぞれの当事者に対し、情報発信や意識啓発を積極的に行うとともに、連携体制の構築及び施策の展開を行う役割が求められます。

#### (3) 空家等の所有者

空家等の所有者等は、近隣の生活環境に悪影響をおよぼさないよう、適切に管理するとともに、利活用による地域活性化への協力を検討する役割が求められます。

#### (4) 関係団体

関係団体は、それぞれ相続、適正管理に関すること、利活用による市場流通等の促進について所有者、行政と協力し取り組む役割が求められます。



役割・連携体制の概念図

## 2 基本方針

目標達成に向けて、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。また、空家等の状態は時間の経過とともに居住、空き家、管理不全、放置空家という段階が考えられ、それぞれの状態に応じた適切な施策を展開していくことが重要です。

### (1) 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時間を要することから、空家等の発生抑制が重要となります。

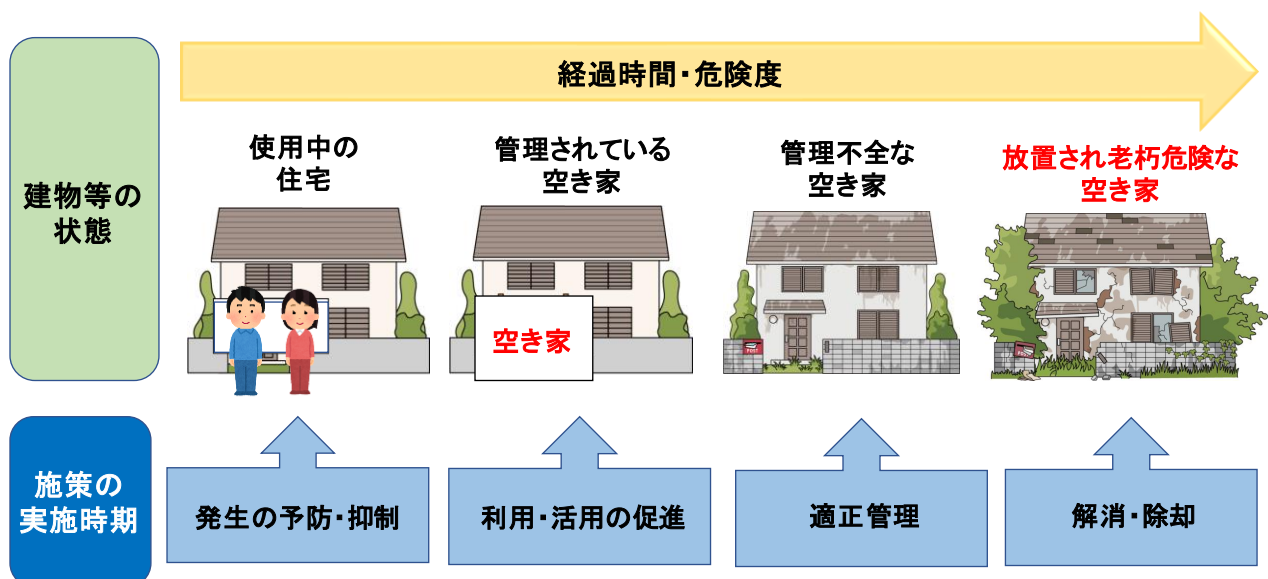
### (2) 利用・活用

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) 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。

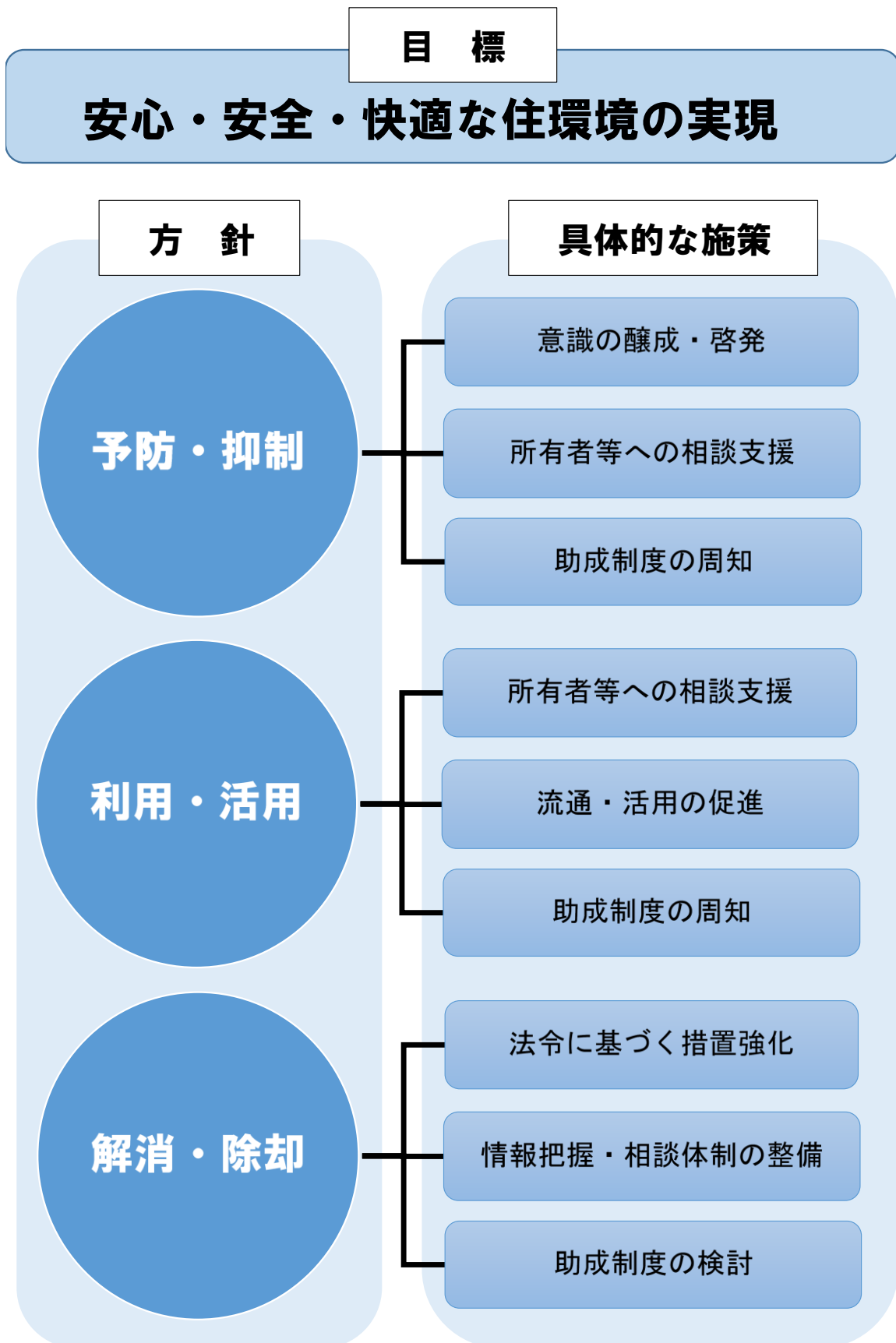
- 予防・・・空き家にさせないこと
- 抑制・・・空き家を放置させないこと
- 利用・・・本来の目的以外のことに使うこと
- 活用・・・そのものの能力を生かして使うこと
- 解消・・・状態の悪い空き家を改善すること
- 除却・・・非常に状態の悪い空き家を解体すること



施策の実施時期のイメージ

### 3 具体的な施策

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

意識の醸成・啓発	
概要	新たな空家等の発生を予防・抑制するため、住宅所有者、特に高齢の所有者に対し、住まいの今後を考えること、空家等の発生原因や問題点、法による措置などを周知し、空家等にしないという意識の醸成を図ります。
市公式ウェブページ及び空き家情報冊子、出前講座等を活用し、空き家に関する情報の周知を図ります。	
市内外にいる住宅所有者に広く啓発するため、固定資産税等の納税通知書を活用し、空き家の予防・抑制、利活用に関する情報の周知を図ります。	
相続が空き家発生の要因のひとつであることから、国交省の「住まいのエンディングノート」等により、所有者が元気なうちから住まいの将来について、ご家族と話し合い、行動することの大切さについて意識啓発を図ります。	

所有者等への相談支援	
概要	空き家の発生を予防・抑制するため、空き家に関する相談体制の構築を図ります。
庁内関係課との連携により相談体制の強化を図ります。	
各種団体との連携による、相続、リフォーム、売買等の専門的な知識を要する場合の相談体制の強化、専門家によるセミナーを開催します。	
相続問題に対し、専門団体と連携し、遺言書作成、成年後見制度、財産管理制度等に係る支援体制の構築を検討します。	

助成制度の周知	
概要	市場流通の促進を図るため、リフォームなどによる建物の価値向上・維持を図る助成制度の周知を図ります。
住宅使用中に行う、耐震性能向上のための耐震診断、耐震改修工事等に要する費用の一部を補助し、既存住宅ストックの良質化を図ります。	



## (2) 利用・活用に関する事項

所有者等への相談支援	
概要	空き家所有者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の整備、空き家や跡地の有効活用の仕組みを図ります。
	住宅を資産として活用する、マイホーム借上げ制度や定期借家制度等の情報の周知を図ります。
	活用が困難な低廉な空家等について、0円物件マッチング、0円買取などの手法で解決を支援する民間事業者等との支援体制の構築を検討します。
	各種団体との連携による、相続、リフォーム、売買等の専門的な知識を要する場合の相談体制の強化、専門家によるセミナーを開催します。

流通・活用の推進	
概要	空き家は地域コミュニティ維持・再生の用途に供される様々な施設等に活用が見込まれることから、利活用することのメリットを所有者や活用希望者へ周知し、流通促進を図ります。
	所有者が不明、相続人がいないなどの空家等に対し、財産清算制度を活用し空き家の流通を図ります。
	移住・定住及び空家等対策の推進を図るため、空き家バンク制度の周知、登録件数の増加に努めます。また、農地付き空き家について、関係課と連携し対応します。
	空家等を利用して、子育て支援施設、宿泊施設、シェアオフィス、商業施設等として活用する活動等を行う団体等に対し、必要に応じて支援制度を検討します。
	中心市街地の活性化等を図る区域など、接道や用途の規制を緩和できる空家等活用促進区域の指定について、必要に応じて指針等を検討します。
	空家等を活用した「まちの活性化」を図るための、ランドデザイン実現に向け継続的に検討します。

助成制度の周知	
概要	空き家を利用・活用するための助成制度等の周知を図ります。また、新たな助成制度について検討します。
	空き家バンクを利用し、空き家を取得した方が実施するリフォーム費用の一部を補助し、空家等を活用した地域活性化を図ります。



## (3) 解消・除却に関する事項

法令に基づく措置強化	
概要	管理不全な空き家が近隣の生活環境に影響をおよぼさないよう、法に基づく措置を講じます。
適切な管理を促進するため空き家所有者等に対し、情報提供や助言等を行います。また、所有者等の意向に沿った支援を図り、問題の解決に努めます。	
特定空き家等、管理不全空き家等への措置については、茂原市空き家等対策協議会において、専門家等の知見を取り入れ適切な対応を図ります。	
著しく管理が不適切な空き家（特定空き家等、管理不全空き家等など）に対し、法に基づき指導等を行い、改善がはかられない場合には、勧告、命令等の措置を講じます。	

情報把握・相談体制の整備	
概要	空き家等情報の把握及びデータベースの運用、解消・除却に関する相談体制の構築を図ります。
防災や治安維持等を目的として、各行政機関及び地域（自治会・市民）と協力・連携の強化を図ります。	
市で把握している空き家等について、定期的に現況調査を行い情報把握に努め、周辺に影響を与える可能性があるものについては、所有者等へ改善を働きかけます。	
所有者が不明、相続人がいないなどの場合、将来的な改善が見込めない空き家等に対し、財産清算制度を活用し問題の解消を図ります。	
空き家等相談対応を円滑なものとするため、GIS（地図情報システム）を活用した空き家等情報データベースの運用を継続します。	
空き家の解消・除却に取り組むNPO法人などを法第23条第1項に基づく空き家等管理活用支援法人の指定に関する検討を行います。	

助成制度の検討	
概要	空き家を解消・除却するための助成制度等を検討します。
活用が困難である空き家について、所有者等による空き家の解体・除却を促進するため、解体費用に対する補助金を検討します。	
相続又は遺贈により取得した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度）に関する情報の周知を行います。	

## 第4章 計画目標

### 1 施策ごとの目標

本計画の目標を実現していくため、次の指標を活用します。また、社会情勢等の変化により、本計画の見直しの必要性が高まった場合や、茂原市空家等対策協議会及び各施策の効果の検証を踏まえ、変更の必要性が生じた場合などには、適宜見直しを行います。

具体的な施策	項目の説明	現状	計画期間の目標値
意識の醸成・啓発	新たな空家等の発生を抑制するための相談支援	相談会 セミナーの開催 R3～R5年度 年1回 R6年度2回（予定）	相談会 セミナーの開催 年2回
所有者等への相談支援	空き家所有者等のニーズにあった関係団体等との体制構築	空き家に関する協定の締結	協力体制の継続強化・見直し
流通・活用の促進	空き家バンク登録件数の増加	物件登録 R3～R5年度 年平均7件	物件登録 年10件程度
	所有者・相続人がいない空家等に対する相続財産清算制度等の活用	清算人申立て R5年度5件 R6年度4件	空家等の状況に応じて 年5件程度
法令に基づく措置強化	特定空家等及び管理不全空家等の判断基準の整備	特定空家等の基準 H31年4月制定 管理不全空家等の基準 R7年3月（予定）	法改正などに応じて 改正
	管理状態が著しく不適切な空き家等への指導強化	解消件数 R2～R5年度 年平均4.5件	解消件数 年5件程度

施策ごとの目標

第2次茂原市空家等対策計画（案）

令和7年3月改定

発行 茂原市役所 都市建設部 建築課

〒297-8511 千葉県茂原市道表1番地

電話：0475-20-1588（直通）