

富津市空家等対策計画

令和4年3月

富津市

■目 次

| | | | |
|-----|-----------------------|-------|----|
| 1 | 計画の概要 | | |
| 1 | 1 背景と目的 | ..... | 1 |
| 2 | 2 計画の位置づけ | ..... | 2 |
| 3 | 3 計画の期間 | ..... | 2 |
| 2 | 空家の現状と課題 | | |
| 1 | 1 空家の現状 | | |
| 1-1 | 1-1 住宅・土地統計調査による空家の現状 | ..... | 3 |
| 1-2 | 1-2 空家実態調査結果 | ..... | 5 |
| 2 | 2 本市における課題 | ..... | 8 |
| 3 | 空家等対策の基本方針及び具体的な取組 | | |
| 1 | 1 空家対策の基本的な考え | ..... | 9 |
| 2 | 2 空家対策の取組方針及び具体的な取組 | | |
| 2-1 | 2-1 空家等の実態把握 | ..... | 9 |
| 2-2 | 2-2 空家等の発生抑制 | ..... | 10 |
| 2-3 | 2-3 空家等の利活用 | ..... | 11 |
| 2-4 | 2-4 特定空家等に対する措置 | ..... | 13 |
| 4 | 4 空家等に関する相談への対応 | ..... | 16 |
| | 参考資料 | ..... | 18 |

1 背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少などを原因として、空家が増加しています。

このうち、適正な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。今後、空家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

これらの影響から平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法律」という。）が施行されました。

法律では、第 4 条において「市町村は、法律第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定され、法律第 6 条第 1 項は「市町村はその区域内で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、基本指針（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（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号））に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。」と規定されています。

このような背景を踏まえ、将来的に増加が予想される空家等に関する対策の実施を図ることを目的に、本市における総合的かつ計画的な空家等の対策について定めるものです。

【空家等】とは？（法律第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態である*1 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）。

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。

※1 建築物が長期間（概ね1年間）にわたって使用されていない状態

【特定空家等】とは？（法律第2条第2項）

- 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
- 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
- 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 計画の位置づけ

「富津市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、法律に基づくとともに、基本方針に即するものとし、また、「富津市みらい構想（令和4年施行予定）」等の本市の計画との整合を図り、本計画を推進していきます。

3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢の変化、各種施策の成果や本市の空家の状況等により、必要がある場合は、適宜本計画の見直しを行います。

2 空家の現状と課題

1 空家の現状

1-1 住宅・土地統計調査による空家の現状

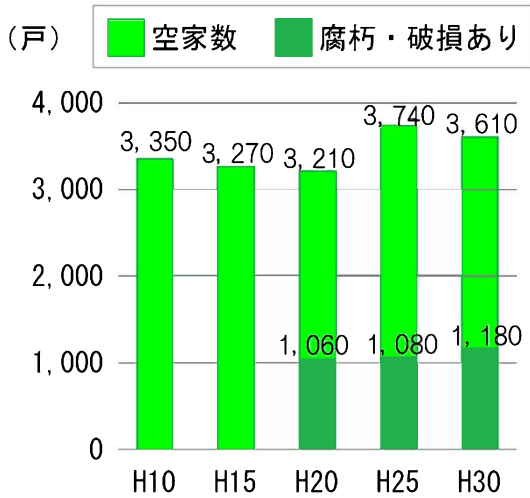
住宅・土地統計調査は、総務省が5年ごとに行っている調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を抽出調査による推計値で示したものとなっています。

なお、住宅・土地統計調査での空家とは、調査時点で人が住んでいない、3か月わたって住む予定の人もいない住宅です。

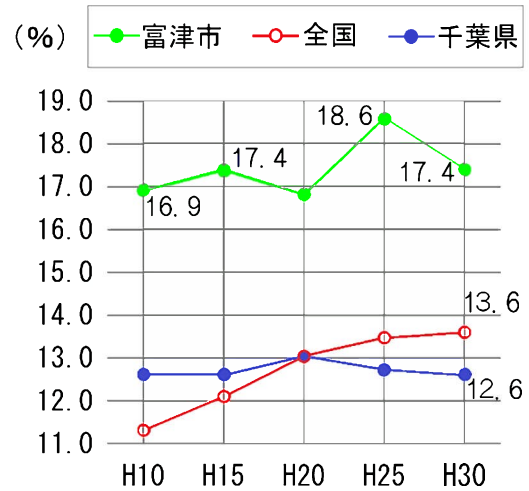
(1) 空家数・空家率の推移

- ・住宅・土地統計調査結果によると、本市の空家数は、ほぼ横ばいとなっています。
- ・空家率については、全国では増加傾向ではありますが、千葉県は横ばいとなっており、本市においては、平成20年から平成25年にかけては増加傾向でありましたが、平成25年から平成30年にかけては1.2%ポイント減少しています。

空家数の推移



空家率の推移

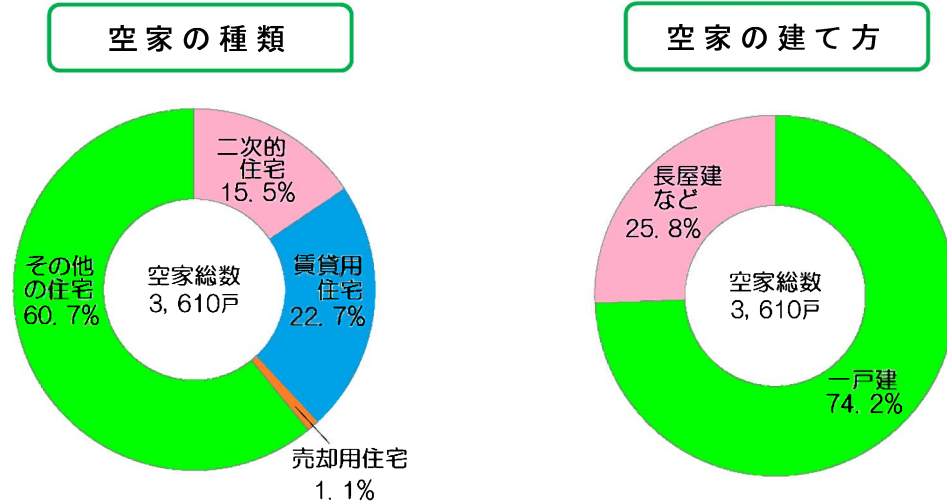


数値は「住宅・土地統計調査」の値
(腐朽・破損の有無が平成20年から調査項目に追加)

(2) 空家の数・空家率の推移

空家の種類については、その他の住宅が最も多く6割を占め、次いで賃貸用住宅が約2割となっています。

また、建て方別では、一戸建てが7割を超えています。



数値は「平成30年住宅・土地統計調査」の値

【住宅・土地統計調査における空家の区分】

| 区分 | | 内容 |
|--------|-----|--|
| 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 |
| 賃貸用住宅 | | 新規・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 |
| 売却用住宅 | | 新規・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 |
| その他の住宅 | | 上記以外の人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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。) |

【住宅・土地統計調査における建て方の区分】

| 区分 | | 内容 |
|-------|------|--|
| 一戸建 | | 一つの建物が1住宅であるもの |
| 長屋建など | 長屋建 | 二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通し、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。 |
| | 共同住宅 | 一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねたもの 1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む。 |
| | その他 | 上記のどれにも当てはまらないもの 例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合 |

1-2 空家実態調査結果

本市では、平成29年度から平成30年度にかけて、市内の全域を対象に空家に関する実態調査を実施しました。

(1) 調査の概要

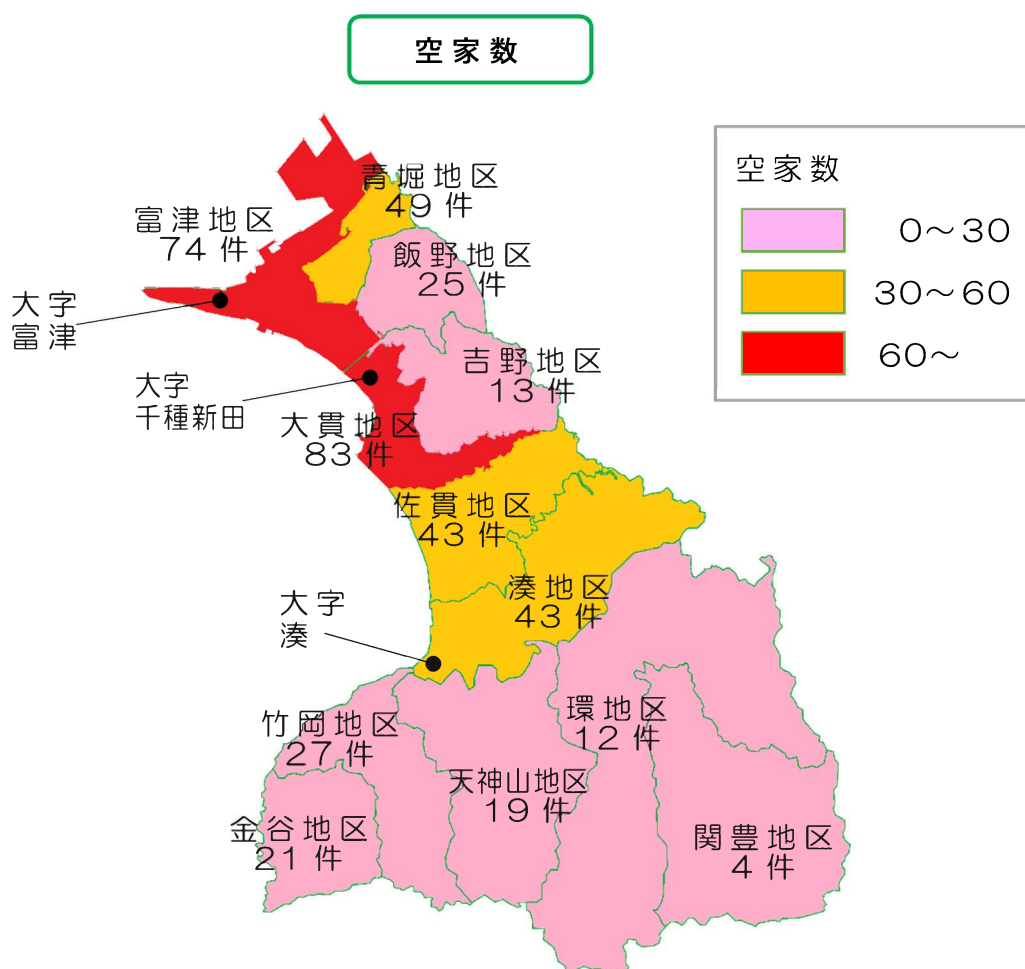
- ・調査年度：平成29年度から平成30年度
- ・対象地域：市内全域
- ・調査対象：1,253件
 (水道の使用履歴の情報 1,163件)
 (市民からの情報提供 90件)
- ・調査方法：外観目視による現地調査

(2) 空家数

調査の結果では、空家と推定される413件の建築物が確認されています。

地区別では、大貫地区が最も多く83件であり、次いで富津地区が74件となっています。

大字別では、富津地区の「富津」で66件、次いで大貫地区の「千種新田」が40件、湊地区の「湊」が34件の順となっています。



大字別空家数

上位3位の大字

| 地区名 | | 大字名 | 件数 | 地区名 | 大字名 | 件数 | |
|-------|-------|-------|-------|------|-------|---------|----|
| 富津地区 | 富津地区 | 富津 | 66 | 天羽地区 | 湊地区 | 湊 | 34 |
| | | 新井 | 1 | | | 数馬 | 2 |
| | | 川名 | 2 | | | 岩坂 | 2 |
| | | 篠部 | 3 | | | 更和 | 1 |
| | | 新富 | 2 | | | 加藤 | - |
| | 青堀地区 | 大堀 | 22 | | | 望井 | 1 |
| | | 大堀一丁目 | 5 | | | 台原 | 1 |
| | | 大堀二丁目 | 1 | | | 桜井 | 2 |
| | | 大堀三丁目 | 7 | | | 桜井総称鬼泪山 | - |
| | | 大堀四丁目 | - | | | 天神山地区 | 海良 | 13 |
| | | 青木 | 8 | 壳津 | 1 | | |
| | | 青木一丁目 | - | 花輪 | - | | |
| | | 青木二丁目 | - | 不入斗 | 2 | | |
| | 青木三丁目 | 1 | 長崎 | 2 | | | |
| | 飯野地区 | 青木四丁目 | - | 横山 | - | | |
| | | 西川 | 5 | 相川 | 1 | | |
| | | 下飯野 | 6 | 梨沢 * | - | | |
| | | 上飯野 | 7 | 竹岡地区 | 竹岡 | 20 | |
| | | 本郷 | - | 萩生 | 7 | | |
| 小計 | 前久保 | 5 | 金谷地区 | 金谷 * | 21 | | |
| | 二間塚 | 7 | 大佐和地区 | 環地区 | 上後 | 2 | |
| 小計 | 148 | 関尻 | | | 4 | | |
| 大佐和地区 | 地大貴 | 小久保 | | | 25 | 小志駒 | 1 |
| | | 岩瀬 | | | 18 | 岩本 | - |
| | | 千種新田 | | | 40 | 山脇 | - |
| | 吉野地区 | 西大和田 | | | 8 | 田原 | - |
| | | 絹 | | | 1 | 押切 | - |
| | | 相野谷 | | | 1 | 六野 | - |
| | | 一色 | | | - | 大森 | 2 |
| | | 障子谷 | | | - | 寺尾 | - |
| | | 上 | | 1 | 恩田 | - | |
| | | 近藤 | | - | 東大和田 | 3 | |
| | | 八田沼 | | - | 田倉 * | - | |
| | 中 | 2 | | 高溝 * | - | | |
| | 佐貫地区 | 宝竜寺 | | 1 | 宇藤原 * | - | |
| | | 花香谷 | | 1 | 志駒 * | - | |
| | | 佐貫 | | 4 | 山中 * | - | |
| | | 亀沢 | | - | 大川崎 | - | |
| | | 亀沢中央 | | - | 大田和 | 1 | |
| | | 亀田 | | 9 | 関 | - | |
| 鶴岡 | | 3 | | 御代原 | - | | |
| 八幡 | | 16 | 豊岡 * | 3 | | | |
| 笹毛 | 9 | 小計 | 126 | | | | |
| 小計 | 139 | 全地区合計 | 413 | | | | |

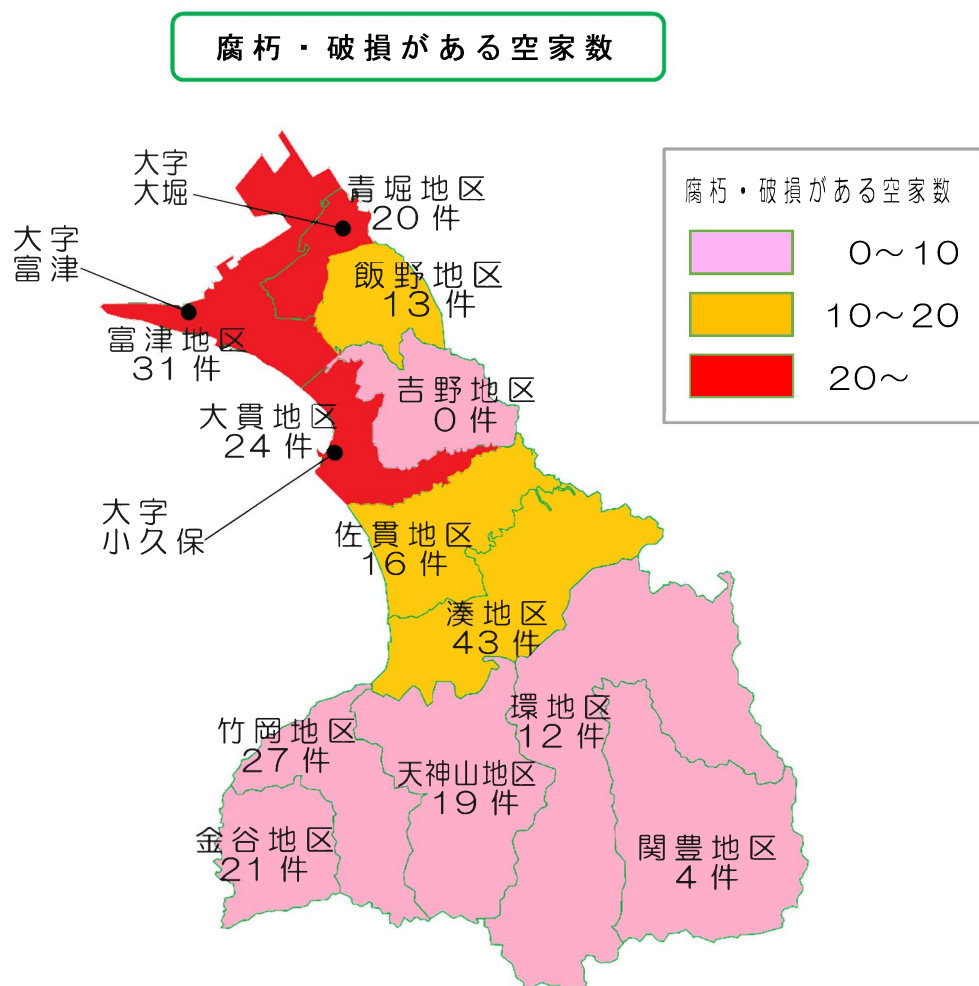
*は未給水区域が存在
(天神山8区、金谷1区、峰上7・8・9
・10・11・15区)

(3) 腐朽・破損がある空家

腐朽・破損がある空家（主要な構造部分等に不具合があるもの。）は、空家総数に対して34.9%の144件となっています。

地区別にみると、富津地区で31件、次いで大貫地区が24件となっています。

大字別では、富津地区の「富津」で31件、次いで同じく富津地区の「大堀」が12件、大貫地区の「小久保」が11件の順となっています。



大字別腐朽・破損がある空家数

上位3位の大字

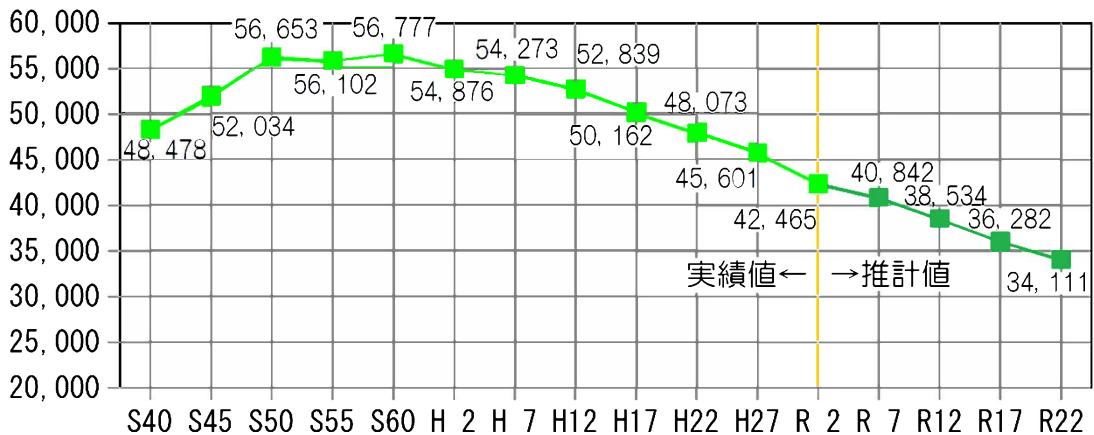
| 地区名 | | 大字名 | 件数 | 地区名 | | 大字名 | 件数 |
|-------|------|-------|------|-------|-------|------|------|
| 富津地区 | 富津地区 | 富津 | 31 | 天羽地区 | 湊地区 | 湊 | 8 |
| | | 大堀 | 12 | | | 数馬 | 2 |
| | 青堀地区 | 大堀一丁目 | 2 | | | 岩坂 | 1 |
| | | 青木 | 3 | | | 更和 | 1 |
| | | 西川 | 3 | | | 望井 | 1 |
| | | 桜井 | 2 | | | 海良 | 5 |
| | 飯野地区 | 下飯野 | 5 | | | 不入斗 | 2 |
| | | 上飯野 | 2 | | 天神山地区 | 竹岡 | 6 |
| | | 前久保 | 4 | | | 萩生 | 2 |
| | | 二間塚 | 2 | | 竹岡地区 | 金谷地区 | 金谷 * | 5 |
| | 小計 | 64 | 峰上地区 | 環地区 | 上後 | 1 | |
| 大佐和地区 | 大貫地区 | 小久保 | | | 11 | 関尻 | 2 |
| | | 岩瀬 | | | 9 | 小志駒 | 1 |
| | | 千種新田 | | 4 | | - | |
| | 吉野地区 | | | - | 関地区 | 豊岡 * | 1 |
| | | 佐貫 | | 1 | | | |
| | 佐貫地区 | 亀田 | | 4 | | 小計 | 40 |
| 八幡 | | 9 | | 全地区合計 | 144 | | |
| 笹毛 | | 2 | | | | | |
| | 小計 | 40 | | | | | |

*は未給水区域が存在
(天神山8区、金谷1区、峰上7・8・9
・10・11・15区)

2 本市における課題

本市の人口は、下図のとおり、今後は人口の減少することが予想され、空家についても益々増加することが見込まれます。市内各空家の個別の状況や分布状況等を十分に把握したうえで、それに応じた対策を検討・実施していく必要があります。

富津市人口の推移



実績値は「国勢調査」・推計値は「富津市推計」の値

3 空家等対策の基本方針及び具体的な取組

1 空家等対策の基本的な考え

「空家等の所有者又は管理者は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と法律に規定されており、空家等は所有者等自らが適切に管理を行わなければならないということを明確にするものです。

民法では、所有している建物が原因で他人に損害を及ぼした場合に、所有者に過失があれば、不法行為に基づく損害賠償責任を負うことになり、過失がなかったとしても、一定の場合には工作物責任として損害賠償を負うこととなります。

しかし、所有者自身が空家等を放置し、危険性や周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている、また及ぼす恐れがあることを認識していないため、適正な管理が行われていないものが多くみられます。

このため、法律の目的にも規定される、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、空家等対策に取り組みます。

2 空家等対策の取組方針及び具体的な取組

以下、4つの基本的な方針に基づき、空家等対策に取り組みます。

2-1 空家等の実態把握

(1) 空家等の所在の把握

市内の空家等の所在を把握するための調査を定期的に行うとともに、市民・各自治会からの空家等の相談・情報提供に基づき、各自治会と連携し、市内の空家等の所在を把握するための調査を行います。

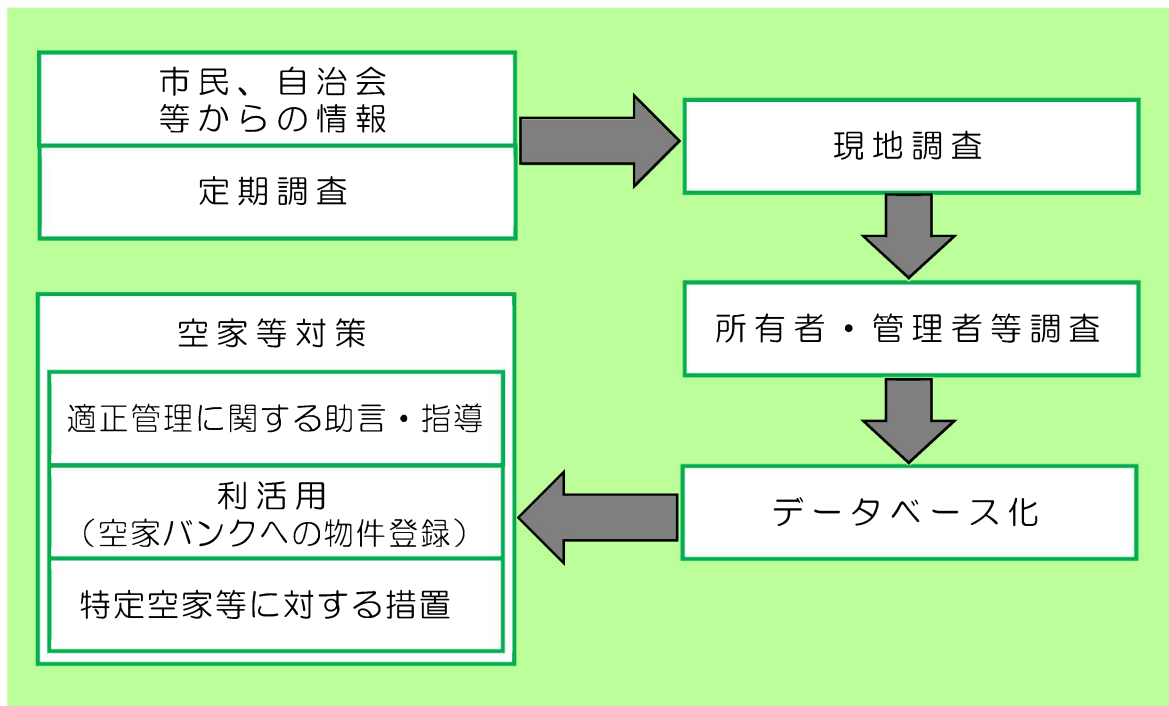
(2) 空家等の所有者の把握

登記情報、固定資産税情報、住民票・戸籍情報を活用し、空家等の所有者・管理者等の把握に努めます。

(3) 空家等のデータベースの整備

上記の空家等の調査による、空家等の現状、所在、所有者・管理者及び特定空家等に対する措置等の情報をデータベース化し、継続的に情報を更新を行い、この情報を基に対策の推進を行います。

実態把握からデータベース整備・対策フロー



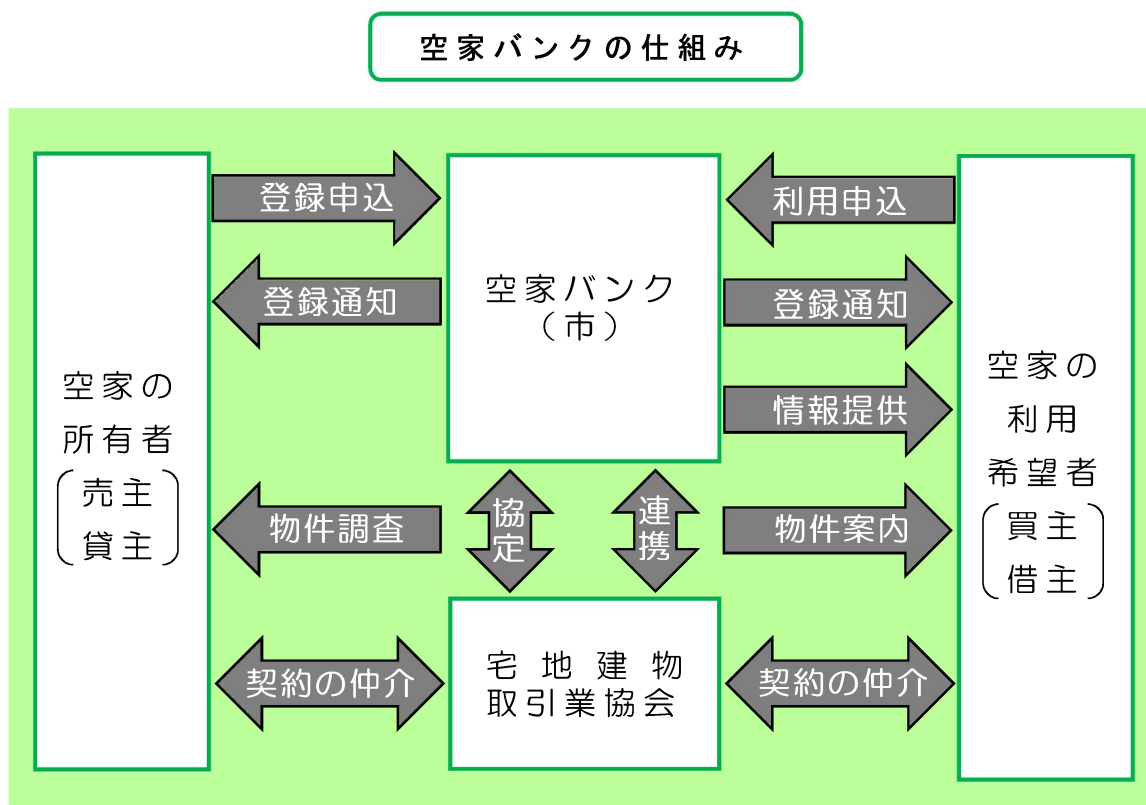
2-2 空家等の発生抑制

空家等の所有者等に対し、適正に管理を行う責務があるとの認識が醸成されるよう、適正管理の必要性や方法等についてリーフレットの配布やホームページ・広報への掲載等で情報提供を行うとともに、個別に適正管理等に対する助言及び問題がある場合の解決方法に関する情報提供を行い、空家等の発生の抑制及び適正管理の促進に努めます。

2-3 空家等の利活用

(1) 空家バンクの活用

利活用可能な空家等について、空家バンクへの物件登録を促すことにより、売却・賃貸による利活用の促進に努めます。



(2) 移住・定住促進事業による空家バンクリフォーム補助

空き家を有効活用し、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、空家バンクに登録している物件を購入、又は賃貸した方に対し、予算の範囲内でリフォーム費用について補助金を交付します。

空家バンクリフォーム補助金の概要

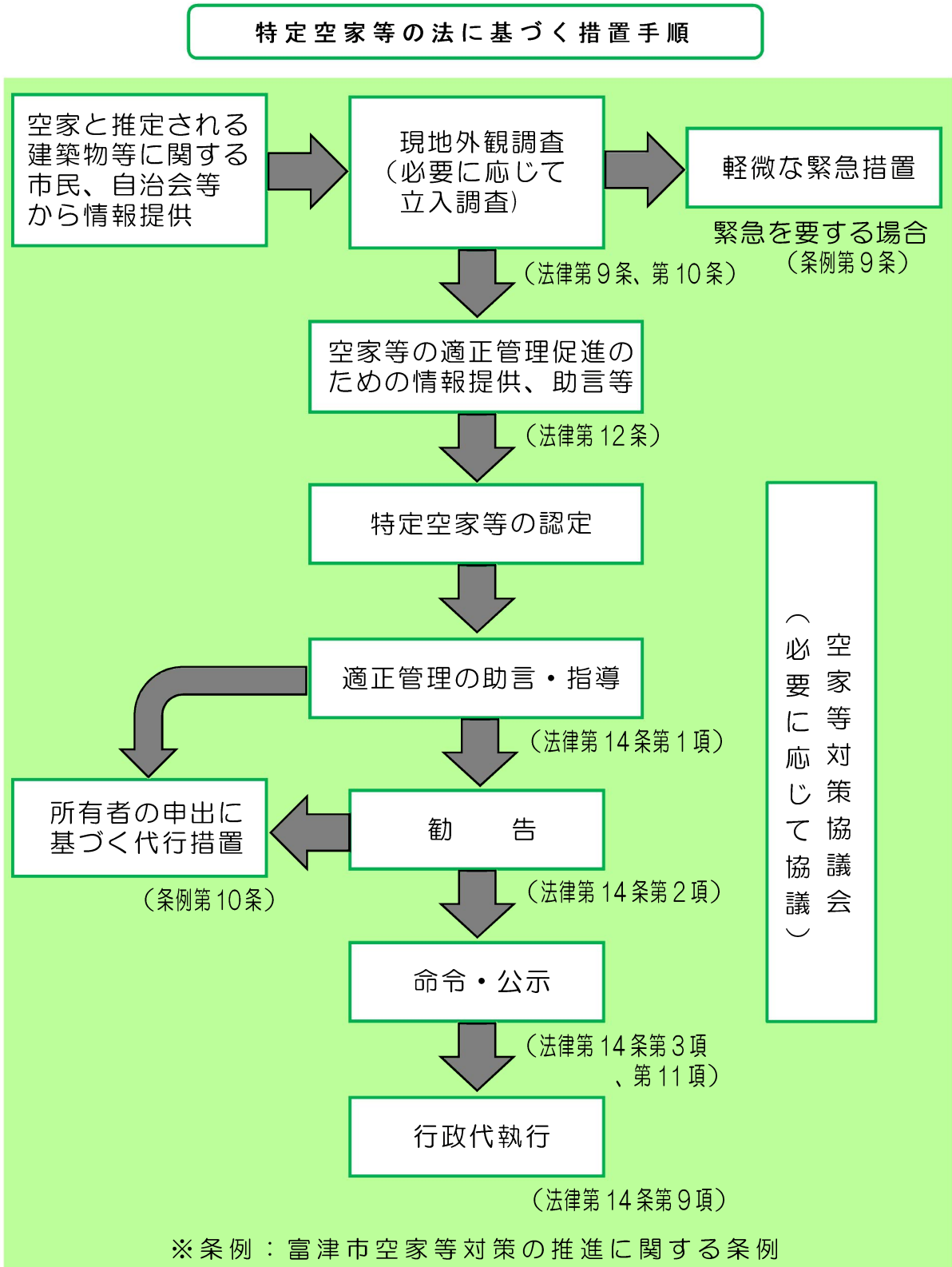
| | |
|--------|---|
| 補助金額 | 補助対象経費の2分の1以内 (上限額 50 万円) |
| 補助対象者 | <ul style="list-style-type: none"> ○富津市空家バンクに登録された空家を購入し、又は賃貸した方 ○空き家に係る売買契約日又は賃貸借契約日から1年を経過していないこと ○リフォームが年度内(3月31日)に完了すること ○空き家のリフォームに係る他の補助金の交付を受けていないこと ○過去に本補助金を受けていないこと ○本市に係る市税等の滞納がないこと |
| 補助対象経費 | <ul style="list-style-type: none"> ○屋根及び外壁並びに内装、建具、浴室、トイレ及び台所、門、塀等の外構倉庫、車庫等のリフォームに係る経費 ○バリアフリーリフォームに係る経費 ○オール電化リフォームに係る経費 ○その他市長が適当と認める経費 |

※備品購入や併用住宅における個人住宅部分以外のリフォームは対象となりません。

2-4 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の法に基づく措置

法に基づき、以下の手順により必要な措置を講ずること
で、特定空家等の除却等の推進に努めます。



(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判定については、国により、特定空家等の判断の参考となる基準を示す特定空家ガイドラインが公表されていますが、千葉県において、さらに具体的な基準を示す「特定空家等判断のための手引きについて」（平成29年3月）が作成されています。

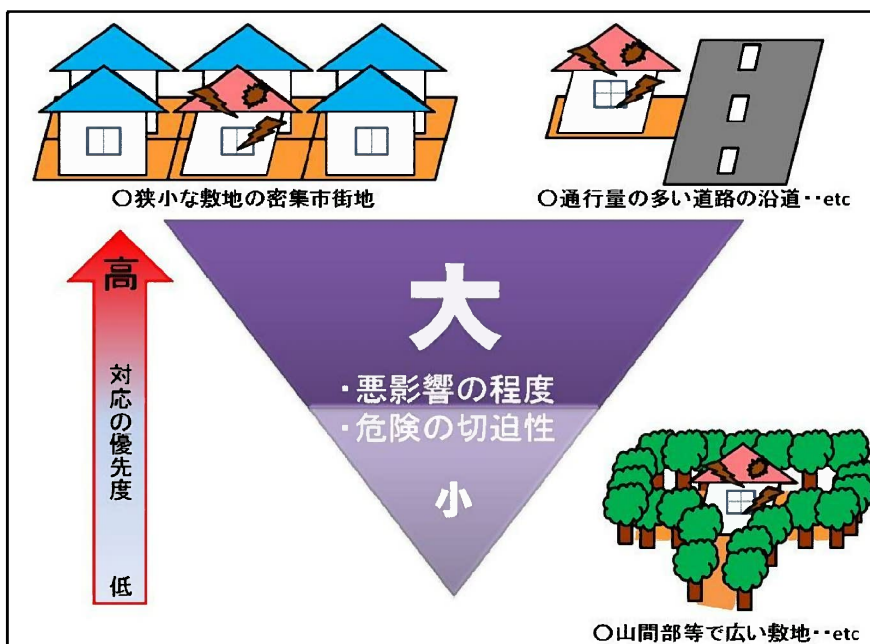
本市では、この千葉県が策定した手引きに準拠し、特定空家に該当するか否かを判断することとしています。

千葉県特定空家等判断のための手引きについて（概要）

○特定空家等の考え方について

- (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、又は及ぼす可能性が高いものを優先的に特定空家等候補と判断し、逆に山間部等にあり、周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等は、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、市町村ごとの地域の実情に応じて対応する。
- (3) 景観に関する基準については、市町村ごとの景観計画等に照らし合わせ、適宜判断する。

対応の優先度イメージ



○判定方法

3つの判定表を利用し、特定空家等候補の判定を行う。

【判定表①】（ガイドライン別紙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がある状態」

建物の倒壊等の損傷等の程度と、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価

【判定表②】（ガイドライン別紙2、4）

「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」

「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」

動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価

【判定表③】（ガイドライン別紙3）

「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」

市町村毎の景観計画等に照らし合わせて、適宜評価

組み合わせ
て判断

単
独
で
判
断

| 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: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </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 | <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による助言) </div> | | |

判定表の組み合わせイメージ

4 空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談については、空家等の利活用に関する内容は、総務部企画課移住定住推進室が、危険空家等に関する内容は、建設経済部都市政策課が窓口となります。

また、相談内容が、相談を受けた部署以外の所管である場合には、窓口となった部署より担当課に情報提供を行い、対応について回答します。

空家等に関する相談窓口

| | |
|---|--|
| 空家の利活用等について 総務部企画課 移住定住推進室 TEL0439-32-1067 | ○空家バンクに関する事項 ○空家バンクリフォーム補助に関する事項 ○移住定住に関する事項 ○空家等の利活用に関する事項 |
| 危険空家等について 建設経済部 都市政策課 TEL0439-80-1297 | ○空家等の維持管理に関する事項 ○除却等改善に関する事項 ○特定空家等に関する事項 |

