

第9章 空地・空家

1 空地・空家の現状

市に寄せられる相談の中で、「空地に雑草が茂っている」「隣の家の木が敷地に入っている」「台風などの大風で空家が崩れて、物が飛んできて危ない」「空家に蜂の巣があって危ない」などといった苦情が大幅に増加しています。

こうした空地・空家の問題は、加速度的に進む少子高齢化や都市部への流出などによる人口の減少が大きな要因と考えられます。所有者や管理者が近隣に住んでいない、そもそも所有者等が誰なのかわからないなど、土地や建物が適正に管理されていないために起こる問題です。

土地や建物が適正管理されず放置されたままにされると、草木が繁茂したり、ゴミの不法投棄の温床となったり、害虫や鼠などが大量発生する恐れがあります。また、損壊した建物などで怪我をする恐れなどもあり、近隣に住む住民にとっては、安心して生活するためにも早急に解決したい問題です。

市では、2003（平成15）年4月に「勝浦市きれいで住みよい環境づくり条例（以下、「環境づくり条例」という。）」を施行して以降、条例に基づいて、速やかな現地調査および所有者等に対する土地・建物の適正管理の通知をしています。しかし、所有者等を特定するにあたり、複雑な相続問題や親族間のトラブルなど、様々な問題が存在し、なかなか解決に至らない場合も少なからずあるのが現状です。また、草木の伐採などの適正管理を行っていたとしても、対象地が山林や急傾斜地など、他の法律や規制の対象とされている場合、環境づくり条例の範囲内だけでは問題解決に至らない、複雑な事案もしばしば見られます。

空家等の問題に対しては、2015（平成27）年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という。）」が施行されたことに伴い、市でも2017（平成29）年4月に「勝浦市空家等対策の促進に関する条例（以下、「空家条例」という。）」を制定し、対応しているところです。

2 空地・空家の対策

(1) 空家等対策の促進に関する条例による対策

空家条例第7条に基づき、2017（平成29）年度に5件、2021（令和3）年度に2件、特定空家等の認定を行いました。いずれも長年放置され、一部倒壊や倒壊の危険性が高い空家でした。

特定空家等に対し、繰り返し助言及び指導を行った結果、2018（平成30）年度に1件、2020（令和2）年度に1件、所有者等（相続人などを含む）による解体・除却が行われ、それぞれ特定空家等の認定を解除しました。また市による緊急措置として、2017（平成29）年度に飛散防止を1件、2020（令和2）年度に解体・飛散防止を1件実施し、うち1件について所有者等に費用の請求をしました。更に、2022（令和4）年度に1件、2023（令和5）年度に1件、市による行政代執行として、解体撤去を行いました。

した。

2024（令和6）年度末の認定件数は3件となっており、今後も引き続き、法令に基づき対処してまいります。

表9-1 特定空家等認定件数 (単位：件)

年度		2020(R02)	2021(R03)	2022(R04)	2023(R05)	2024(R06)
認定			2			
自主的	修繕	1				
	解体撤去	1				
緊急措置	修繕					
	解体	1				
代執行	修繕					
	解体			1	1	
認定解除			1			2

(2) きれいで住みよい環境づくり条例による対策

市では、空家特措法や空家条例が施行される以前から、環境づくり条例に基づき、所有者等に空地や空家の適正管理を指導してまいりました。

空地や空家を放置すると、樹木雑草の繁茂による廃棄物等の投棄、病害虫や火災の発生、不法侵入や犯罪の発生、台風や暴風による損壊・倒壊など、さまざまな問題が発生します。これら近隣からの苦情に対し、現地調査し所有者等へ現状を通知、適正管理を指導し被害の防止に努めています。

表9-2 空地・空家の対応件数 (単位：件)

年度 地区	2020(R02)		2021(R03)		2022(R04)		2023(R05)		2024(R06)	
	空地	空家	空地	空家	空地	空家	空地	空家	空地	空家
勝浦地区	18	11	22	19	17	16	23	13	30	12
興津地区	5	3	14	8	18	14	11	8	5	4
上野地区	4	3	5	4	6	3	0	2	0	3
総野地区	5	5	7	1	3	2	5	3	7	1
合計	32	22	48	32	44	35	39	26	42	20

(3) その他の対策

市では、空家を利用し、地域活性化を図るため「空き家バンク」を運営しています。

近年、健康志向やスローライフブームにより、都会から田舎に移住を希望する人が増えています。こうした移住希望者に勝浦市内の登録された空家を紹介して、調整役として空家所有者と移住希望者との橋渡しをしています。

また、2015（平成27）年度には空家の有効活用と移住・定住人口の増加による地域の活性化を図るため「空き家活用奨励金交付制度」を創設しました。空き家バンクに物件登録をして、利用希望者との間に賃貸借契約が成立した場合、空き家所有者に対して1件につき10万円を交付します。さらに、2024（令和6）年度に市内の空き家活用

を推進するため、既存住宅市場に流通していない空き家を掘り起すことを目的とし、空き家流通促進補助金を創設しました。内容としては、空き家を空き家バンクにより流通させることを目的として行う家財道具等の処分及びハウスクリーニングの費用に対する家財道具等処分費補助金と空き家バンクにより売買又は賃貸借契約の成約がなされた空き家のリフォーム費用に対するリフォーム補助金があります。