山武市空家等対策計画

（素案）

平成 31 年2月

山　武　市

目　次

第１章　計画の趣旨 …… 1

　１．背景と目的 …… 1

　２．位置付け …… 2

　　（１）国との関係 …… 2

　　（２）市における位置付け …… 2

　３．計画期間 …… 2

　４．本計画における用語の定義 …… 3

第２章　空家等を取り巻く状況 …… 5

　１．人口変動、世帯数等からみた空家の状況 …… 5

　　（１）将来の人口変動 …… 5

　　（２）市内の世帯数・住宅数 …… 6

　２．市が実施する調査 …… 7

　３．空家の状況 …… 8

　　（１）実態調査からみた空家の状況 …… 8

　　（２）アンケート調査からみた空家の状況 …… 10

　４．市内の道路状況 …… 13

第３章　空家等を取り巻く課題 …… 14

　１．課題発生の過程 …… 14

　２．課題の要因 …… 15

　３．課題の整理 …… 17

第４章　空家等に対する方針および施策 …… 18

　１．対象とする地域 …… 18

　２．対象とする空家等の種類 …… 18

　３．対策の方向性 …… 18

　４．空家等に対する方針 …… 19

第５章　実施体制 …… 31

　１．対策の実施体制 …… 31

　２．各主体の役割 …… 32

　３．住民からの相談への対応 …… 34

第６章　計画の目標と検証 …… 35

　１．目標 …… 35

　　（１）適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標 …… 35

　　（２）空家等の利活用の促進に関する目標 …… 35

　２．効果の検証 …… 35

　　（１）効果の検証 …… 35

第１章　計画の趣旨

１．背景と目的

近年の社会情勢の変化に伴い、居宅等その他の使用がされていない空家が全国的に年々増加しています。このうち、適正に管理されていない空家には、火災や倒壊等の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が生じています。また、建物内等に廃棄物が放置されるいわゆるごみ屋敷についても、その対応が必要となっています。今後、さらに空家等が増え続けると、これらの問題が市民の生活環境に与える影響は、より一層深刻化すると予測されます。

こうした背景から、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成 26 年 11 月には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。以降、「法」と記載する。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

山武市においても、平成 29 年度に「山武市空家等実態調査」を実施し、市内における空家等の実態を把握しました。

今後、ますます増加していく空家等について、その発生を予防し、適切な管理を促進するとともに、空家等を有効に活用していく必要があります。そのため、空家等に関する総合的かつ計画的な対策を所有者等、市民、民間事業者および市が、それぞれの役割を認識しながら進めていくために「山武市空家等対策計画」を策定します。

表 1-1 空家等に対する取り組みの経過

年月		取り組み内容
平成27年	2月	千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会を設置【県】
	5月	空家等の推進に関する特別措置法の完全施行【国】
平成28年	11月	空家等の情報を抽出開始
平成29年	8月	全国空き家対策推進協議会を設立【国】
	10月	空家等実態調査を開始
平成30年	11月	山武市空き家対策協議会で本計画の審議開始
平成31年	***●月***	***「山武市空き家等対策計画」を策定***

２．位置付け

（１）国との関係

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、国の基本的指針である「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、策定するものです。

（２）市における位置付け

本計画は、法や山武市総合計画、山武市都市計画マスタープラン、山武市まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下、「山武市総合戦略」という。）等の上位計画との整合性を図ります。

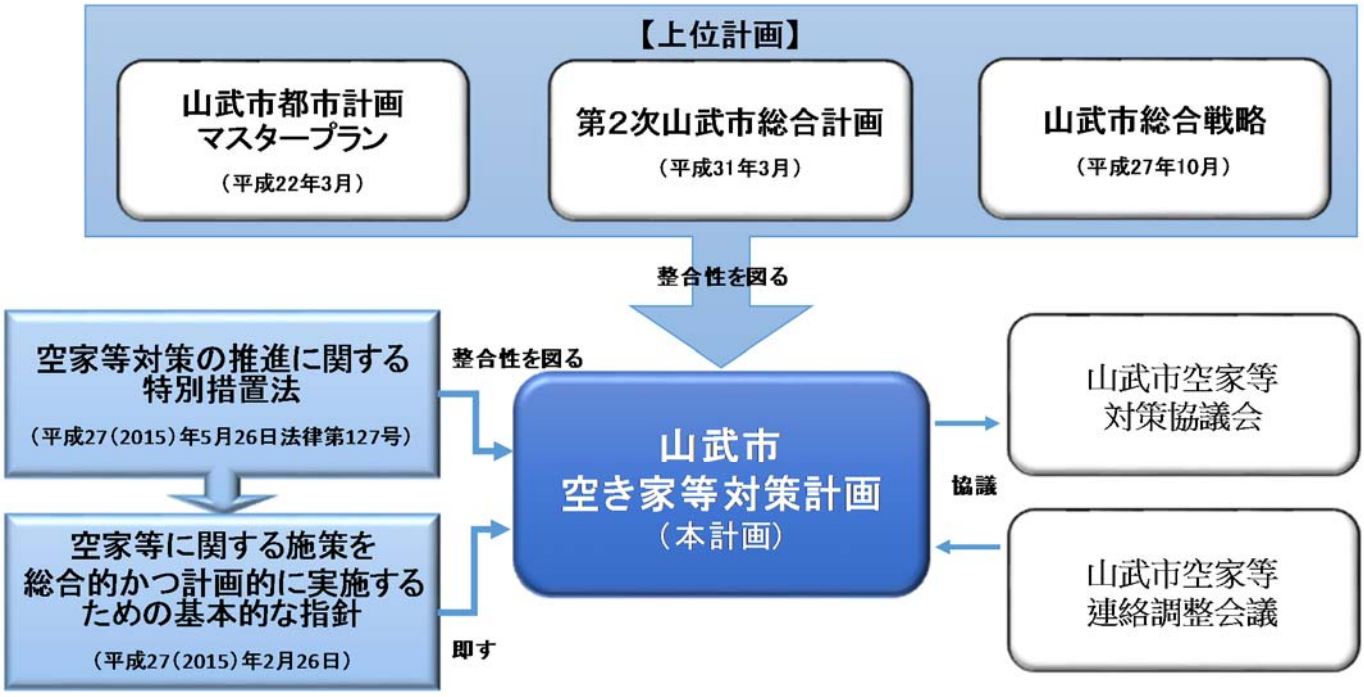


図 1-1 山武市空家等対策計画の位置付け

３．計画期間

計画期間は、平成 31 年度から平成 35 年度までの 5 年間とします。ただし、社会情勢、事業の進捗状況等の変化に的確に対応するため、必要に応じ、計画の見直しを行います。

なお、事業の進捗状況等、見直しおよび次期計画の策定時期においては、本計画の「第 4 章　空家等に対する方針および施策」で掲げる各施策の効果を検証し、継続的かつ実効性のある施策を検討します。

４．本計画における用語の定義

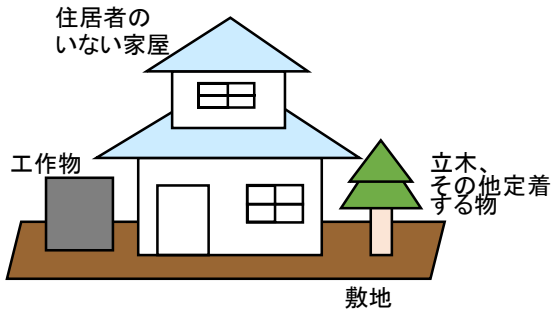
本計画で使用している用語の定義は、以下の通りです。

◆空家

「居住その他の使用がなされていない」建築物をいいます。共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合が対象となります。

居住、その他用途で使用されていない状態かどうかは、人の出入り、水道・電気・ガスの使用状況、建物の朽廃状況等から総合的に見て判断します。

〈空家〉※



住居者のいない空家の家屋、その敷地、敷地にある工作物や立木、その他の定着する物が対象になります。

※　住宅・土地統計調査の空家は、マンションの空室も空家としてカウントしている。

図 1-2 空家の解説

【法の抜粋】

空家　　この法律において「空家等」とは、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。

【法第 2 条第 1 項】

◆ 所有者等

空家等の所有者や占有者または管理者をいいます。

◆ 市民等

市内に住所を有する者ならびに市内で事業活動を行う法人その他の団体および個人をいいます。

◆ 特定空家等

空家のうち、所有者等により適正に管理されていないために、保安上危険であったり、衛生上有害であったり等、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるものを示します。

【法の抜粋】

この法律において「特定空家等」とは、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。

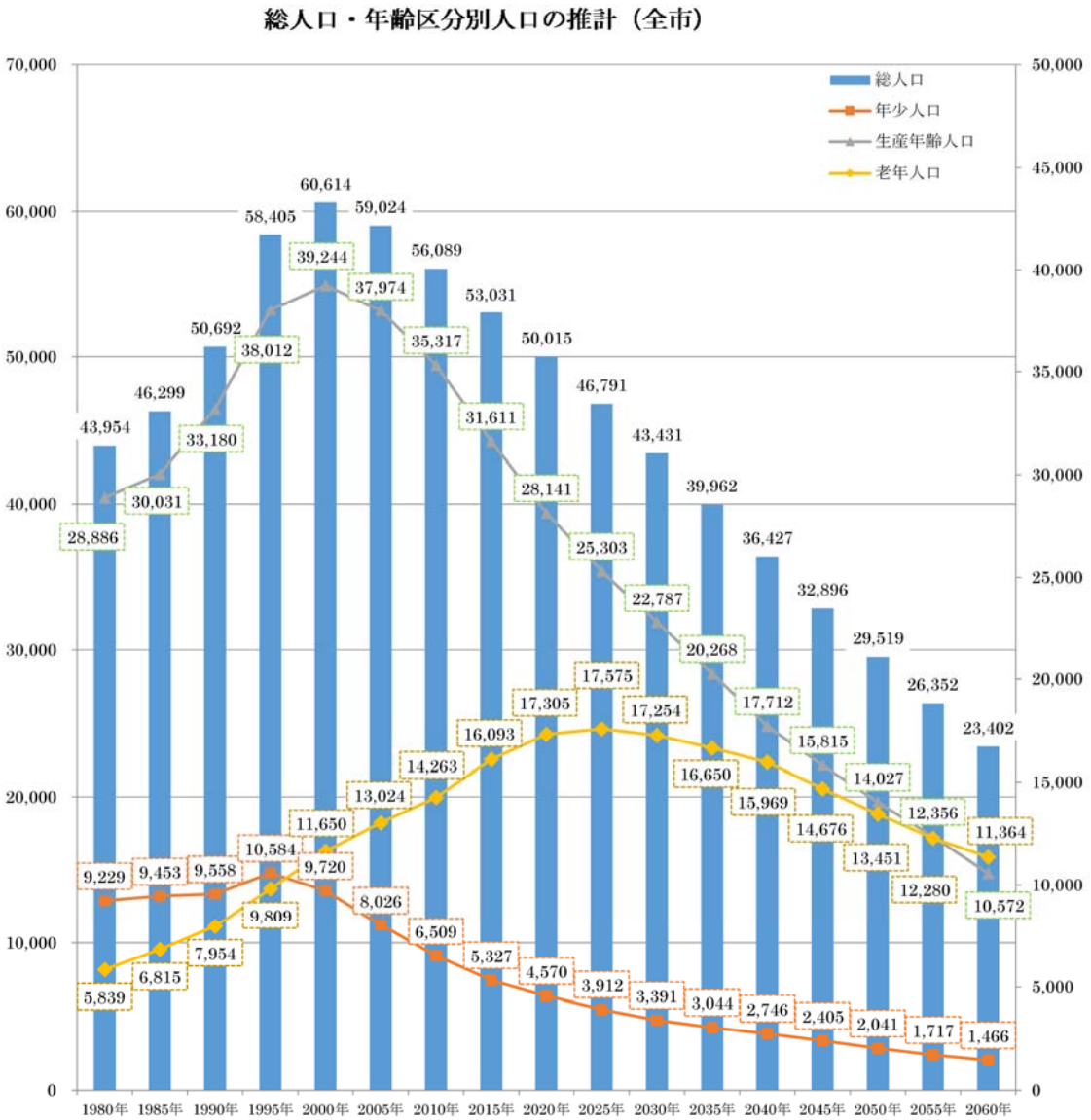
【法第 2 条第 2 項】

第２章　空家等を取り巻く状況

１．人口変動、世帯数等からみた空家の状況

（１）将来の人口変動

山武市では、山武市総合戦略「人口ビジョン」において、将来的な人口の変動を推計しています。図 2-1 によると、山武市の人口は、昭和 50 年代から増加しはじめ、平成元年から平成 10 年前半までの転入増加により、平成 12 年には 60,614 人に達しました。以降は人口減少傾向にあり、合計特殊出生率も低下が続き、人口規模が長期的に維持される水準を下回る状態が今日まで続いています。今後も、人口減少は加速度的に進むことが予想されます。



	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	H32年	H37年	H42年	H47年	H52年	H57年	H62年	H67年	H72年
年少人口(%)	21.0%	20.4%	18.9%	18.1%	16.0%	13.6%	11.6%	10.0%	9.1%	8.4%	7.8%	7.6%	7.5%	7.3%	6.9%	6.5%	6.3%
生産年齢人口(%)	65.7%	64.9%	65.5%	65.1%	64.7%	64.3%	63.0%	59.6%	56.3%	54.1%	52.5%	50.7%	48.6%	48.1%	47.5%	46.9%	45.2%
老年人口(%)	13.3%	14.7%	15.6%	16.8%	19.3%	22.1%	25.4%	30.4%	34.6%	37.5%	39.7%	41.7%	43.9%	44.6%	45.6%	46.6%	48.5%

（出典：山武市まち・ひとしごと創生総合戦略「人口ビジョン」平成 27 年 10 月）

図 2-1　山武市の将来的な人口の変動

（２）市内の世帯数・住宅数

市内の世帯数と総務省統計局が実施した平成 25 年住宅・土地統計調査による市内の住宅数を比較しました。

表 2-1　山武市の人口・世帯数と住宅数の比較 （平成 25 年 10 月現在）

人口			世帯数	住宅数	１世帯あたりの住宅数
総数	男性	女性			
55,983 人	27,927 人	28,056 人	22,007 世帯	22,680 戸	1.03 戸/世帯

出典：人口、世帯数　住民基本台帳
住宅数　平成 25 年住宅・土地統計調査

山武市内には22,007世帯に対し、22,680戸の住宅があります。このことから、市内には1世帯あたり1.03戸の住宅ストックが存在することになります（673戸の余剰ストック）。

＜ 参考 ＞　国・県との比較

「住宅・土地統計調査」によると、昭和 33 年以降、日本の空家数は増え続け、平成 25 年には 820 万戸となっています。また、空家率（住宅の総数に占める空家の割合）も年々増加しており、平成 25 年には 13.5％に達しています（昭和 33 年は空家数 36 万戸、空家率 2.0％）。

千葉県においては、平成 25 年の空家数は約 36.7 万戸、空家率 12.7％となっています。全国平均と同様、空家数は増加傾向にあります。

一方、山武市の空家率は 16.4％（3,730 戸）と、千葉県の空家率より高くなっています。また、空家の 85.8％（3,200 戸）が一戸建てという結果になっています。

表 2-2　空家数と空家率の比較

	空家数	空家率
国	約 820 万戸	13.5%
千葉県	約 36.7 万戸	12.7%
山武市	3,730 戸	16.4%

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

※空家数および空家率は、「住宅・土地統計調査」を基に整理しています。当該調査は、山武市で実施している実態調査と異なり、マンションやアパート等の集合住宅の空き室も 1 戸としてカウントしています。また、山武市の実態調査のように、電気メーターの稼働状況等は調査せず、外観のみで判断し、空家をカウントしています。そのため、これら調査手法の違いにより、調査結果の数値に誤差が生じています。

２．市が実施する調査

山武市では、市内にある空家の所在および所有者等を把握するための調査を行っています。

＜ 空家等調査の種類 ＞

山武市が実施する空家等調査には、「任意調査」および「法の規定に基づいた調査」の 2 つに大別されます。

任意調査としては、市内にある空家等の実態を把握するための実態調査があります。

法の規定に基づいた調査としては、個別に現地に赴き、敷地内に立ち入ることなく外観目視により状況を確認する実態調査があります。また、法に規定される助言・指導、勧告、命令を行うために必要な限度において、敷地内に立ち入って空家等の状況を確認する立入調査があります。今後、山武市では必要に応じて各調査を実施し、空家等の実態把握および利活用・除却促進に努めていきます。

表 2-3　空家調査の種類一覧

任意調査	実態調査	市内にある空家等の実態を把握するために行います。外観での判断になりますので、空家でない可能性もありますが、おおよその状況を把握することができます。	
		対　象	戸建て住宅および全室空き室の共同住宅・長屋等
		内　容	建物種類・構造・階数、生活感・電気メーターの稼働状況、外壁・窓・門扉・塀の状況、草木の繁茂状況、廃棄物の放置状況、水道の開閉等
		方　法	外観目視
法の規定基づいた調査	実態調査	個別に現地に赴き、敷地内に立ち入ることなく外観目視により状況を確認します。状況に応じて近隣の方々から事情を尋ねる場合もあります。	
		対　象	任意調査における実態調査の結果、著しく適正に管理されていないと思われる空家、個別に山武市へ相談や情報が寄せられた空家等
		内　容	建物・敷地の状況
		方　法	外観目視
	立入調査	法に規定される助言・指導、勧告、命令を行うために必要な限度において、敷地内に立ち入って空家の状況を確認します。	
		対　象	特定空家等のおそれがあるもの等
		内　容	建物・敷地の状況
		方　法	空家等への立入り

３．空家の状況

（１）実態調査からみた空家の状況

■ 空家の状況

平成 29 年度に実施した実態調査の結果によると、山武市内には 681 戸の空家がありました。その内訳は、一戸建住宅が 585 戸(85.9%)、店舗・事務所併用住宅が 31 戸(4.6%)でした。

建物の種類	件数	割合
一戸建住宅	585	85.9%
店舗･事務所併用住宅	31	4.6%
長屋･共同住宅(全室空き室)	7	1.0%
店舗･事務所専用	27	4.0%
倉庫	19	2.8%
工場･作業所	12	1.8%
計	681	100%

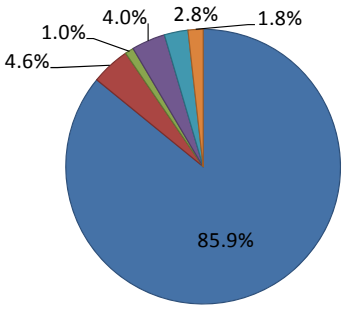


図 2-2　山武市内の空家

■空家の分布状況

空家等は市内全域に広く分布していますが、「松ヶ谷地区」と「木原地区」が 50 件を超えています。

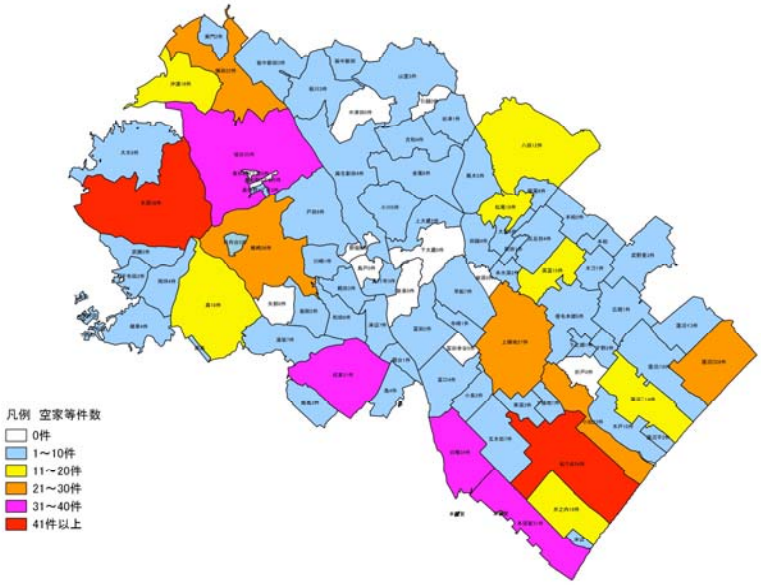


図 2-3　空家の分布状況

■空家等評価

空家等評価では、空家等の管理状態から各部位の損傷の度合いを点数化し、A～D の4つのランクに分類することで建物状態の判定ランクを整理しました。

空家等評価において、管理不全の建物として対応等が必要と思われるものが 83 件(12.2%)でした。これらの中には、半壊もしくは全壊のもの、屋根が激しく崩落しているものや、幹線道路に近接している建物もあり、早急な対応検討が必要なものが含まれます。

一方で、現在のままで利活用可能なものが 184 件(27.0%)あります。また、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建物を合わせると 410 件(60.2%)となるため、今後の利活用促進策が期待されます。

表 2-4 建物状態の評価ランク

ランク	該当数	概要
A	184 件 （27.0%）	**利活用** 建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態で利活用が可能なものが該当します。
B	226 件 （33.2%）	**要修繕** 建物の外観的不良は見受けられるが、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します。
C	188 件 （27.6%）	**要適正管理** 適正な管理がされておらず、建物の外観的不良が複数箇所見受けられるが、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します。
D	83 件 （12.2%）	**管理不全** 建物の外観的不良が目立ち、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します。ここに分類されるものが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家」の候補となる可能性が高くなります。

（２）アンケート調査からみた空家の状況

山武市では、市内の戸建て住宅の空家等について利用状況、管理実態などを把握し、空家に関する基礎資料を得ることを目的に「空き家対策に関する所有者アンケート」を実施しました。

この調査は、平成 29 年度に実施した「山武市空家等実態調査業務委託」において明らかになった空家候補の所有者等にアンケート調査を実施しました（調査対象数：681 戸、有効回答数：255 戸（回答率：37.44%））。その結果は次のとおりです。

なお、本調査は複数回答を含んだ調査項目となっているため、各調査項目における回答数は異なっています。

■ 人が住まなくなった理由 （単数回答）

人が住まなくなった理由としては、「死亡した」が最も多く（54.3%）、次いで「別の住居へ転居した」が 40.7%、「老人ホーム等の施設に入居した」と「転勤、入院などにより長期不在となった」が 2.5%でした。

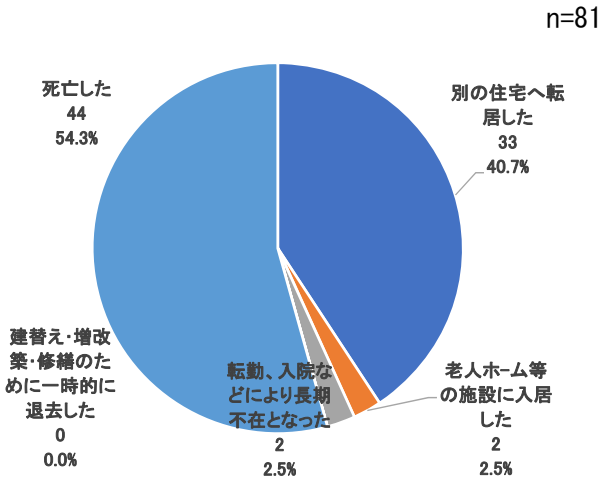


図 2-4　人が住まなくなった理由

■ 管理の内容 （複数回答）

管理の内容としては、「外回りの清掃、草取り、剪定など」が最も多く（77.8%）、次いで「戸締りの確認」が 66.7%、「台風、地震などの後の見回り」が 46.7%でした。

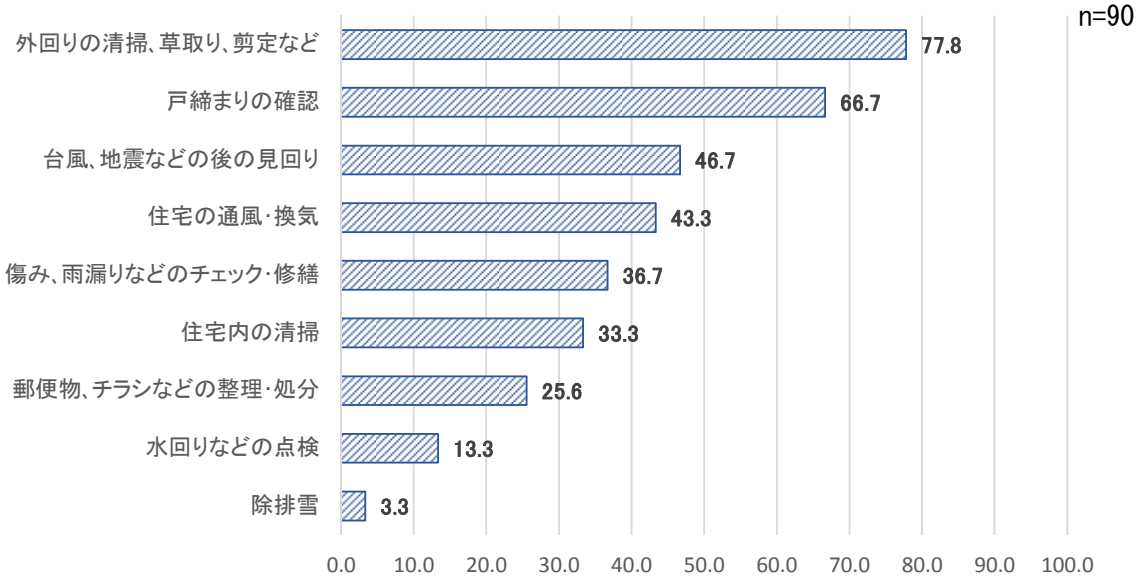


図 2-5　建物の管理の内容

■ 管理面での心配事 （複数回答）

建物の管理をする際の心配事としては、「住宅の腐朽・破損の進行」が最も多く(61.0%)、次いで「樹木・雑草の繁茂」が 51.4%、「不審者の侵入や放火」が 49.3%でした。

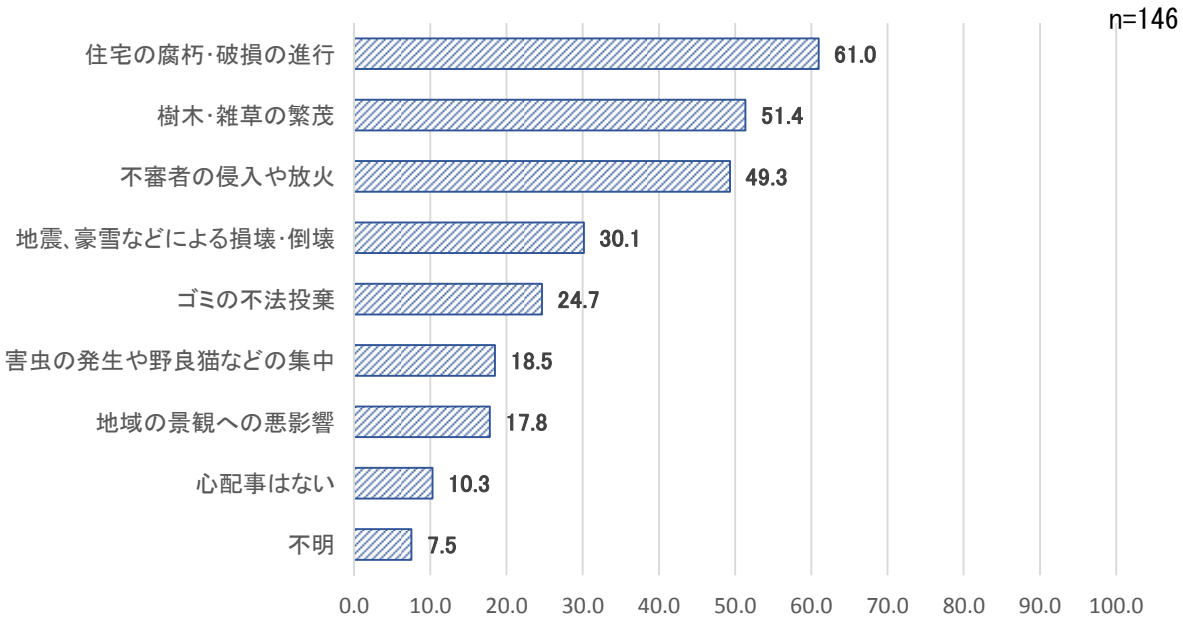


図 2-6　管理面での心配事

■ 管理をする上での障害・課題 （複数回答）

建物を管理する上での障害・課題としては、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 39.9%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 37.7%、「管理の作業が大変」が 28.3%でした。一方、「障害や課題はない」と回答した割合は 14.5%でした。

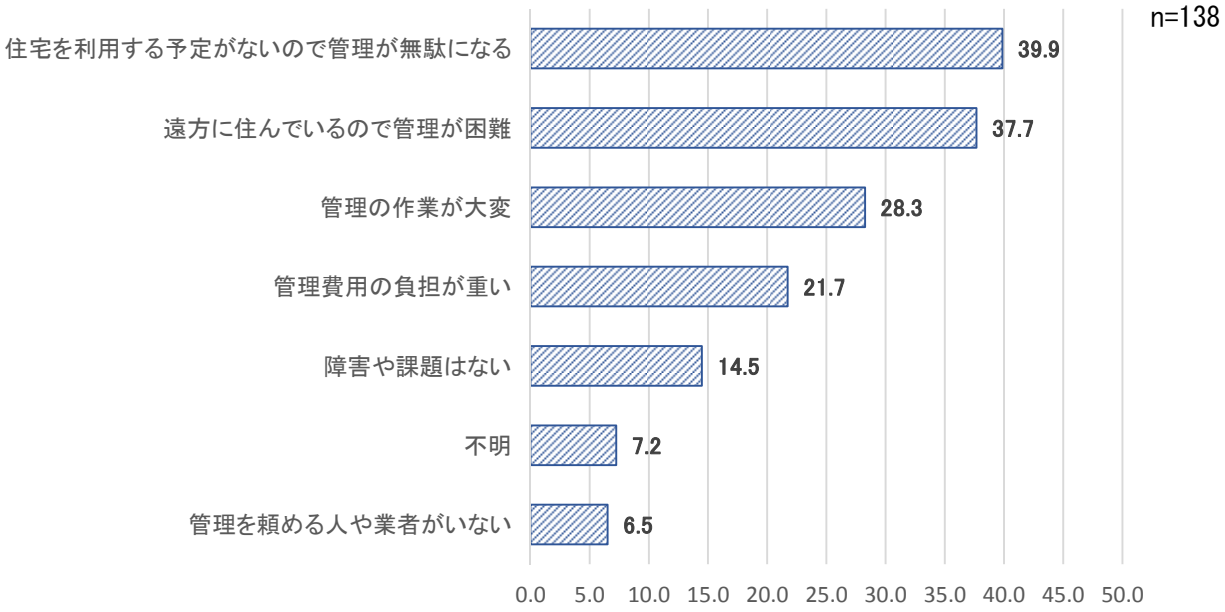


図 2-7　管理をする上での障害・課題

■ 空家にしておく理由 （複数回答）

今後の利用意向を「空家にしておく」とした回答者に理由を聞いたところ、「解体費用をかけたくないから」が最も多く(69.6%)、次いで「さら地にしても使い道がないから」が 39.1%、「古い、狭いなど住宅の質が低いから」と「物置として必要だから」が 34.8%でした。

一方、「特に困っていない」と回答した割合は 30.4%でした。

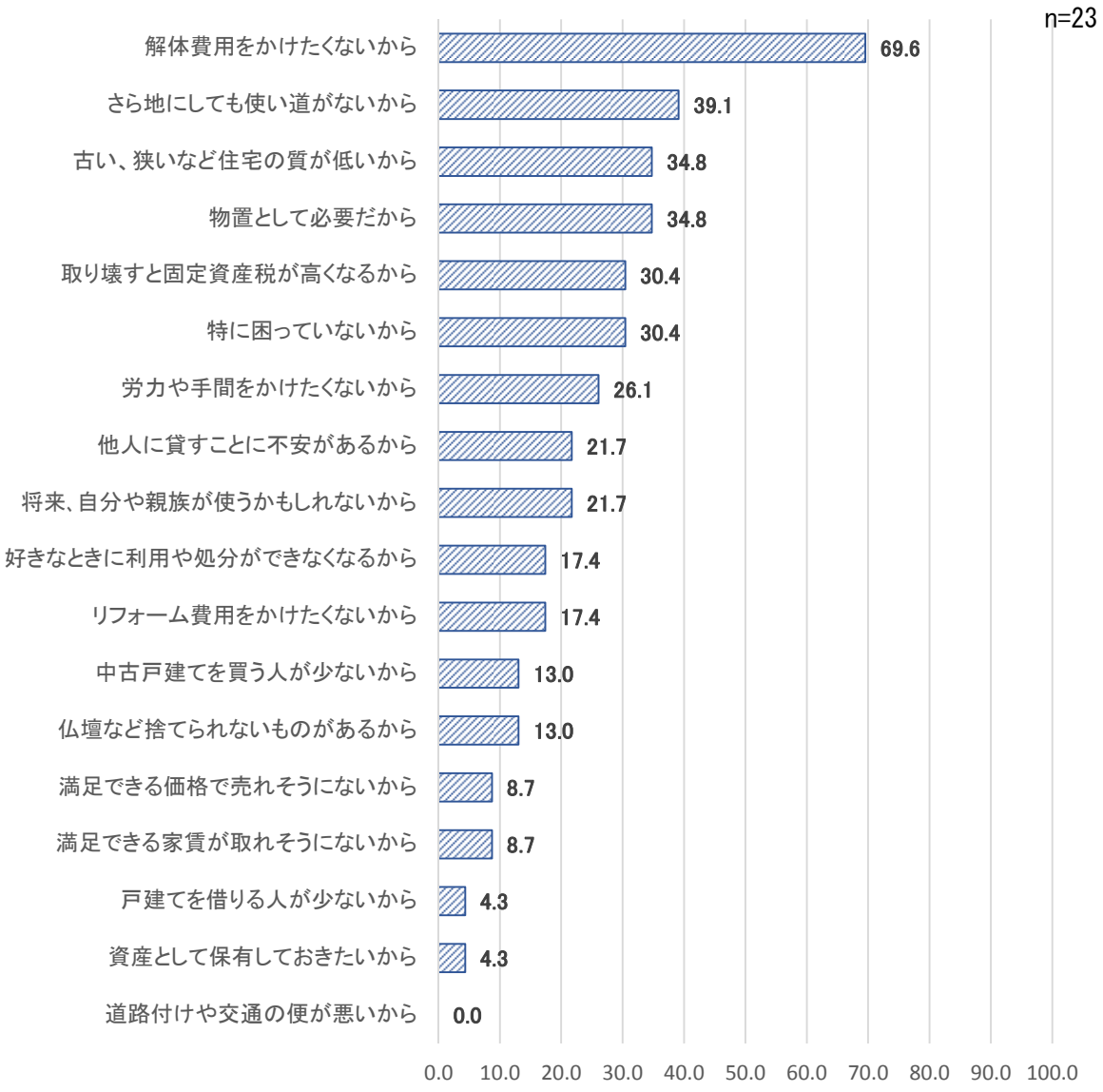


図 2-8　空家にしておく理由

４．市内の道路状況

建築基準法では、住宅を建築する場合、4m 以上の道路に 2m 以上接している必要があると定められています。これにより、幅員 4m 未満の道路のみに接する建物は幅員が 4m となるよう後退しなければならず、現状よりも小さい敷地で建築することになります。そのため、このような建物は、建替えや除却後の利活用・流通に支障が生じます。その結果、細街路のみに接する建物や道路に接していない建物は、流通市場において買い手が見つかりにくい傾向があります。

住宅・土地統計調査によると、山武市内には 4m 未満の道路のみに接している空家が 49.7%と多い地域となっています。

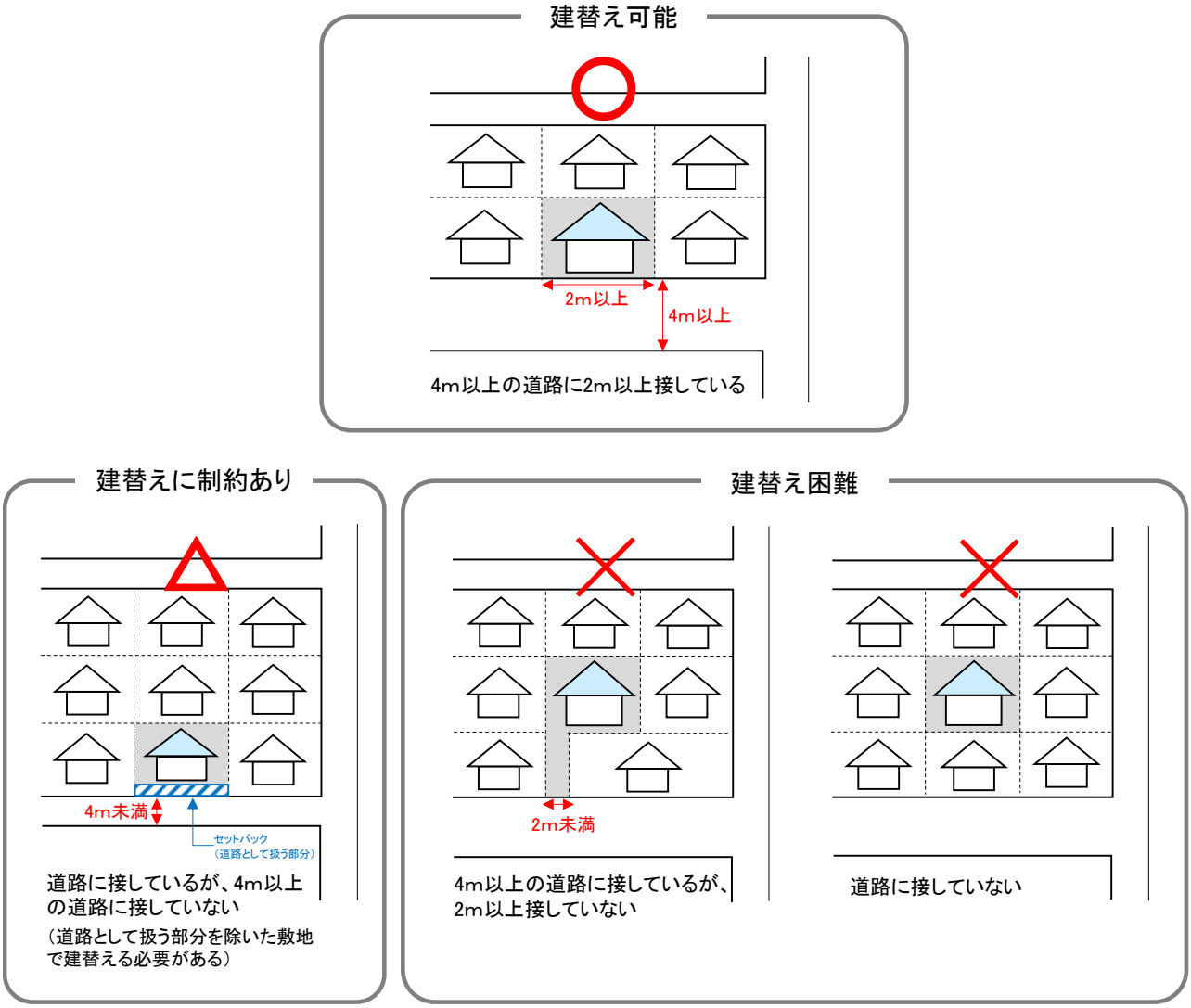


図 2-9　建築基準法における建替え制限

第３章　空家等を取り巻く課題

１．課題発生の過程

空家等を取り巻く課題は様々あり、その要因はこれら課題と複合的に結びついています。本計画を策定するにあたり、空家等における課題の発生過程を整理し、対応する方針・対策をとりまとめます。

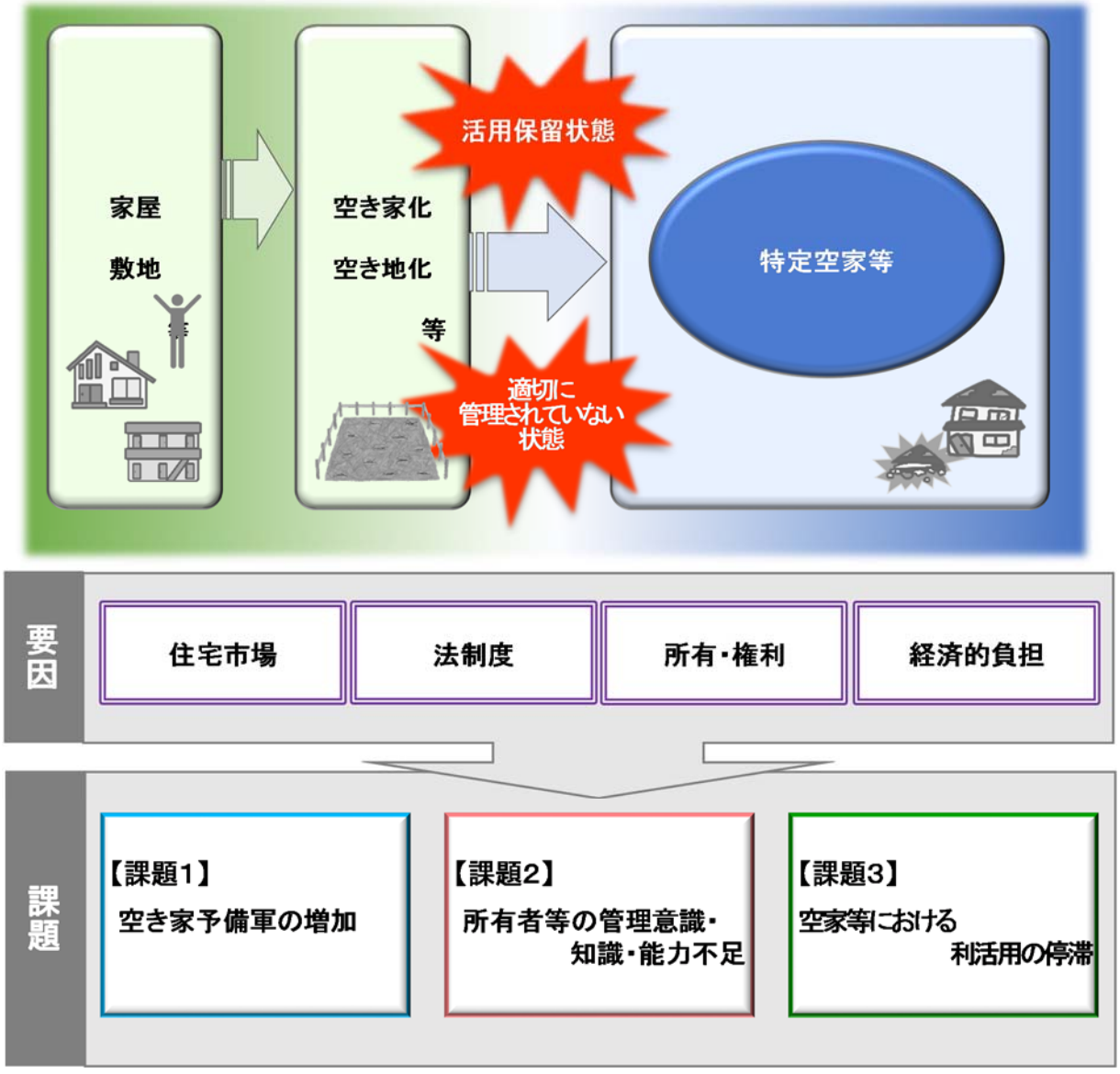


図 3-1　空家における課題の発生過程

２．課題の要因

各課題の要因は、「住宅市場」、「法制度」、「所有・権利」、「経済的負担」の 4 つに大別されます。これら要因が複合的に関与し、「空家予備軍の増加」、「所有者等の管理意識・知識・能力不足」、「空家等における利活用の停滞」の 3 つの課題が発生すると考えます。

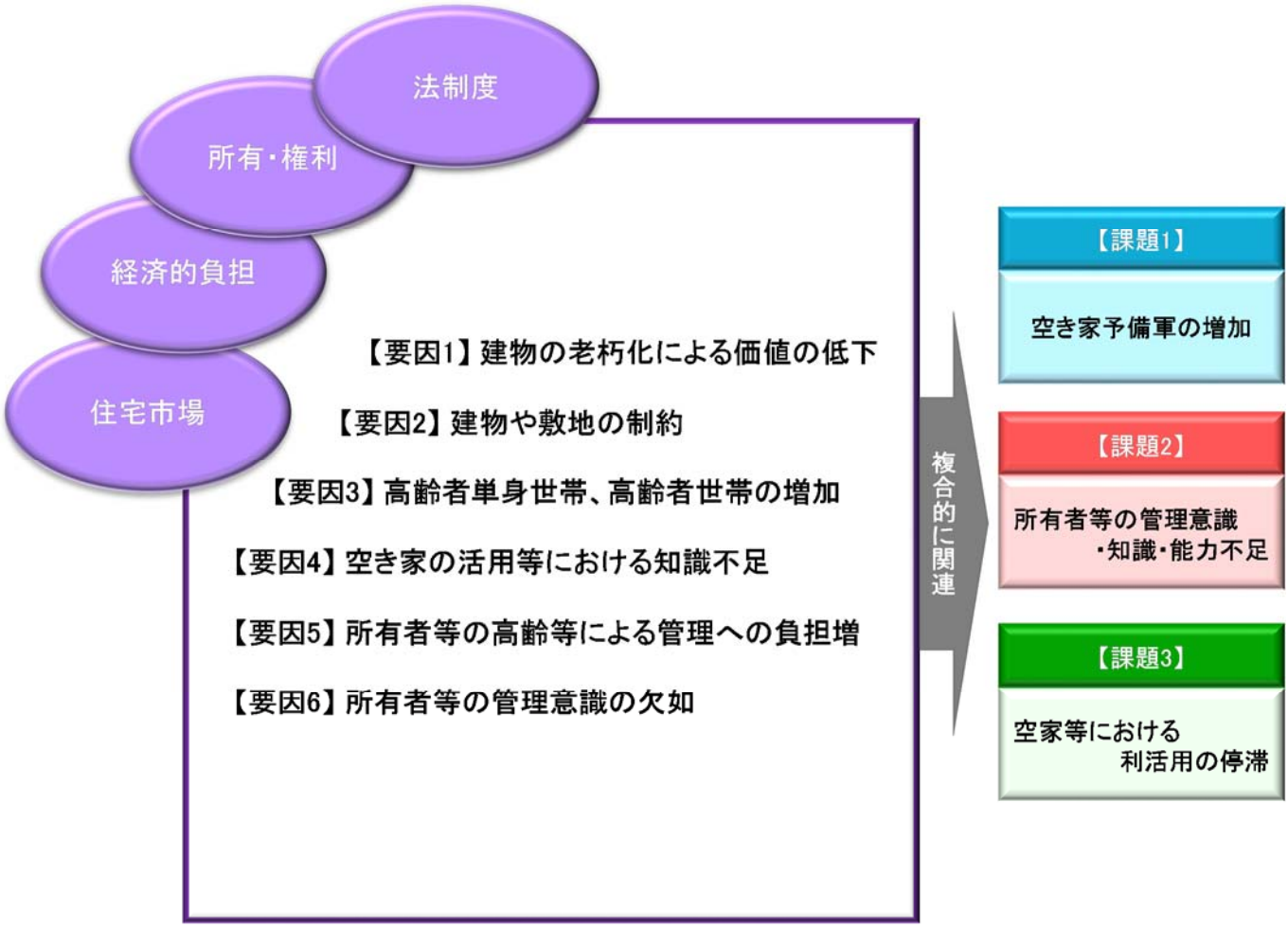


図 3-2　空家の要因および課題

【要因 1】建物の老朽化による価値の低下

管理の有無にかかわらず、建物の老朽化は進行しますが、適切に管理されていない場合は、老朽化の速度は早くなります。

建物が老朽化することで、建物の倒壊や破損が起こり、近隣住民へ支障を来す可能性があります。また、新耐震基準が適用されていない昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建物は、現在の耐震基準で建てられた建物よりも地震による倒壊の危険性が高くなります。老朽化した空家等は、価値が相対的に低く住宅市場における流通が困難になります。

【要因 2】建物や敷地の制約

平成 25 年住宅・土地統計調査では、建築基準法で定められている「住宅を建築する場合、4m 以上の道路に 2m 以上接している必要がある」を満たすことができない空家が 49.7%あり、現在の大きさのまま建替えたくても法的に建て替えができないものもあります。

【要因 3】高齢者単身世帯、高齢者世帯の増加

平成 27 年国勢調査の結果から、高齢者（65 歳以上）のいる世帯では、高齢者のみの単独世帯と夫婦のみの割合が年々増加しています。高齢世帯が多くなると居住者が施設へ入所して亡くなられた場合、次の居住者がいない場合には空家になってしまいます。

なお、国土交通省が実施した平成 26 年空家実態調査における「人が住まなくなった理由」としては、「老人ホーム等の施設に入居した」が 14.0%あり、適正な維持管理における妨げの要因ともなっています。

【要因 4】空家等の活用等における知識不足

所有者等が空家等の利活用を考えていても、何から着手すればよいのか分からないというケースが見受けられます。利活用方法が不明、費用や税制面の負担、専門家や業者に相談することの不安感等から、利活用に対する知識不足や消極的姿勢が推測されます。

【要因 5】所有者等の高齢等による管理への負担増

国土交通省が実施した平成 26 年空家実態調査における「管理をする上での障害・課題」としては、「管理の作業が大変」や「遠方に住んでいるので管理が困難」などの回答が多くなっています。

今後、高齢者世帯の増加に伴い、高齢等によって管理が難しくなるなど、管理への負担感が増し、不適正管理の空家等が増加する可能性があります。

【要因 6】所有者等の管理意識の欠如

法の中では、空家等の適正管理に努めることは所有者等の責務であることが明記されています。居住している建築物についても、物の貯めこみや整理を行わないことによる、いわゆる「ごみ屋敷」状態となっているものがあります。敷地外への物のはみ出しによる通行への支障や景観面・衛生面での近隣への影響が問題となっています。

３．課題の整理

様々な要因が複合的に影響して発生する課題は、「空家予備軍の増加」、「所有者等の管理意識・知識・能力不足」、「空家等における利活用の停滞」の 3 つに大別されます。

課題 1　空家予備軍の増加

建物所有者の高齢化により維持管理が行き届かない、転居（家族との同居、施設への入所を含む）、相続に関する課題から、今後空家となり得る建築物（空家予備軍）の増加が予想されます。

課題 2　所有者等の管理意識・知識・能力不足

所有する建築物の適正管理に関する協力への拒否、空家の発生に伴う防犯上、衛生上、景観上の周辺環境の悪化に対する意識の欠如、制約がある建築物・敷地への対応等、建物所有者の管理意識・知識・能力不足による空家等の増加が予想されます。

課題 3　空家等における利活用の停滞

空家等の利活用に向けた情報や知識の不足、建築物の老朽化、制約のある建築物・敷地等の要因により、空家等が流通されず、放置されたままとなっているものがあります。

第４章　空家等に対する方針および施策

１．対象とする地域

本計画の対象地区は山武市全域とします。

２．対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、原則として法に規定する「空家等」とします。また、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合に本計画の対象とします。

空家化の予防・発生抑制する取り組みでは、将来「空家」となる可能性のある全建築物等を対象とします。

３．対策の方向性

適切な管理が行われていない空家等に起因する課題の解決は、空家等の所有者等が自らの責任により適正に対応することが前提です。しかし、空家等の所有者等が心身や経済的な事情等から管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合もあります。

そのような場合においては、所有者の第一義的な責任を前提としながらも、行政は所有者と連携しながら、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図っていくことが重要となります。さらに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所定の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することも必要となります。

山武市においても人口の減少による空家等の増加が想定されており、空家等に直接起因する防災や防犯等の問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退や市全体の活力低下も懸念されます。

このような点を踏まえ、山武市では空家にしない『発生の予防』に加え、管理されずに放置された空家等に対する『適正管理の促進』、地域活性化等に向けた『有効活用の推進』を対策の方向性と位置づけ、適切に施策を展開していきます。

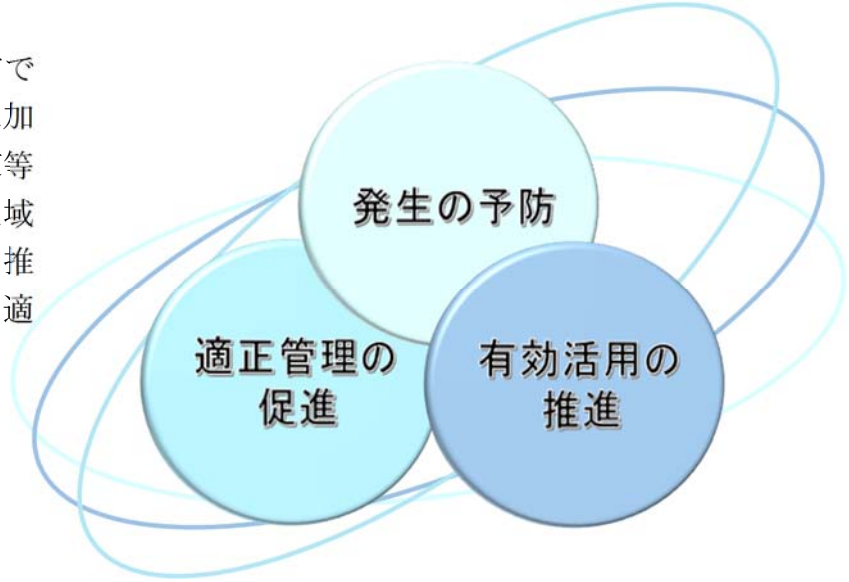


図 4-1　山武市空家等対策計画における施策の方向性（イメージ図）

４．空家等に対する方針

空家等は所有者等の私有財産にあたり、所有者等が自らの責任により、適正に管理することが原則です。法では、所有者等の責務とし、空家等の適切な管理に努めることを定めています。

また、空家等を放置することなく有効に活用することで、空家等の適正管理だけでなく、住宅ストックとして、住宅市場への流通させることもできます。

これらを踏まえ、山武市は、市内の空家の状況から導き出した課題に対して、3 つの方針（① 空家の発生抑制・予防、②管理不全の解消、③活用・市場流通の促進）を立て、それぞれ具体的な施策を示すことで、空家対策の基本的な取り組み方針とします。

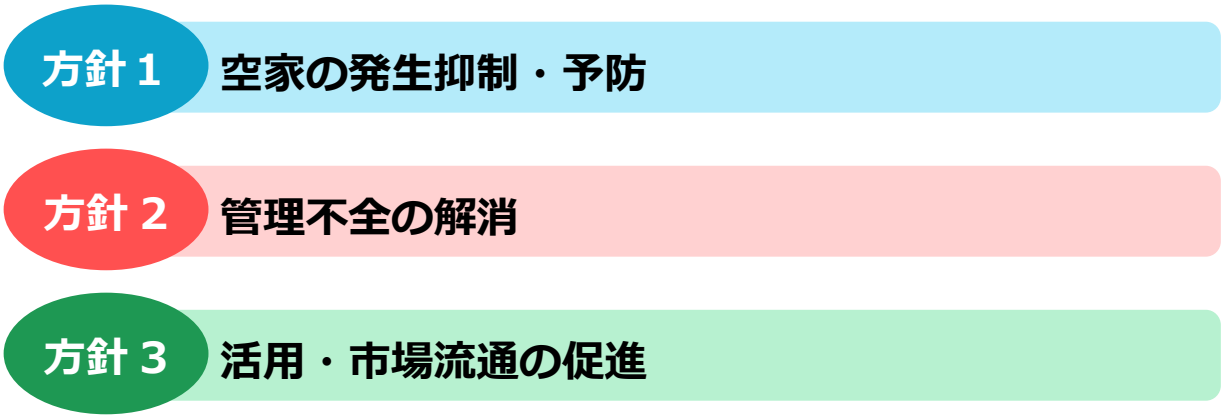


図 4-2　山武市空家等対策計画における 3 つの方針

方針１　空家の発生抑制・予防

山武市内の空家は今後も増加する可能性が高くなっています。一度、権利関係が適切に整理されずに空家となってしまうと、利活用・除却等に必要な合意形成が困難となります。また、空家の放置状態が継続すると、特定空家等となり、市民の生活環境への影響が長期化する可能性があります。

そのため、居住中・使用中の段階から空家とならないよう、空家の発生抑制が重要となってきます。

具体的な施策

◆ 啓発パンフレット等の配布、相談会等の開催支援

居住中や使用中の建物所有者に対し、空家に関する知識の習得や意識向上のための啓発に関するパンフレットの配布を行います。また、資産活用に関する啓発や高齢者に対する相続の準備等をテーマに、専門家等と連携した相談会等の開催を検討します。

所有者等だけでなく、将来、相続する可能性のある子世代も対象とします。

◆　相談窓口の設置

空家等に関する各種相談に対し、一元的に対応する窓口を設置します。

また、広報紙やチラシ、市公式ウェブサイト等により、相談窓口や相談会等に係る情報提供を行います。

【相談内容の例】

○空家の管理相談

・シルバー人材センターによる空家の敷地内の草刈り等の管理を紹介

○空家に関する法律・相続人相談

・司法書士会等による相談会の実施

○空家のリフォーム等

・建築業協会・工務店によるリフォーム相談会の実施

○空家有効活用相談

・宅地建物取引協会との相談会の実施

方針２　管理不全の解消

不適正管理状態の空家等は、防災、衛生、景観等において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがあります

そのため、不適正管理状態となってしまった空家等に対し、適正な管理を促進していくことが重要になります。

具体的な施策

◆ 管理促進への啓発

市民等からの情報提供や市での調査に基づき、現地調査を行います。特定空家等に関しては、所有者等の調査を行うとともに、適切な維持管理を文書等で促します。

◆ 実態把握のための継続的な調査の実施

効果的な調査手法を検討し、市内における正確な空家等の数や状況等の把握を目的とした定期的な調査を実施します。

収集した情報はデータベース化し、継続して適正な維持管理がされているかを確認していきます。

◆ 全庁横断的な対応

空家等に関する問題に関して、必要に応じて、庁内各部署との連携を図り、問題の解決に向けて取り組んでいきます。

◆ 支援制度の検討

空家等の所有者等からの要望に基づき、施工業者の紹介や新たな助成事業等の検討を行います。

◆ 法に基づく対応

「特定空家等」であると認める空家等については、法に基づき、助言・指導、勧告、命令、公表、代執行等の措置を行います。

【特定空家等への対応】

特定空家等は、保安上の危険性がある空家等や、衛生上周囲への悪影響が発生しているおそれのある空家等をいいます。市民等の安全・安心な暮らしを確保するため、特定空家等の所有者等は、発生している問題を至急是正していく必要があります。

そのため、所有者等に対して法に基づく指導等の措置を行うほか、所有者等が自主的に問題解決に臨める環境の整備を図ります。

①法に基づく対応

特定空家等の判定方法について、法では具体的な基準を規定せず、「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため山武市では、国のガイドラインである「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」を参考にしました。

山武市では、この判定基準を用い、平成 29 年度に実施した実態調査結果を基に、建物の危険性や、周辺への影響の判定を行い、一定以上の基準を超えている空家等に対して、立入調査等を行った上で、特定空家等の判定を行います。

また、特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じることができると定めています。

そのため、山武市では、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要であるかを個別に判断して対応します。

◆ 立入調査等（法第 9 条及び第 10 条）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

◆ 特定空家等の認定

立入調査等の結果、判定基準に基づき当該空家等が特定空家等に該当するかを判断した上で、特定空家等の認定を行います。また、周辺への影響の判定において該当する事象がある空家等については、学識経験者等の空家等対策に関する専門知識を有する協議会（以下この章において「協議会」という。）の意見を聴いた上で特定空家等とします。

◆ 助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

◆ 勧告（法第 14 条第 2 項）

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、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の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る。

◆ 命令（第 14 条第 3 項、第 4 項及び第 11 項）

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとら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ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

11　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

◆ 過料（法第 16 条）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

◆ 代執行、略式代執行（法第 14 条第 9 項及び第 10 項）

９　市町村長は、第三項の規定により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その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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10　第三項の規定により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べき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限ま

でにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

◆ 空家等に関する情報の管理

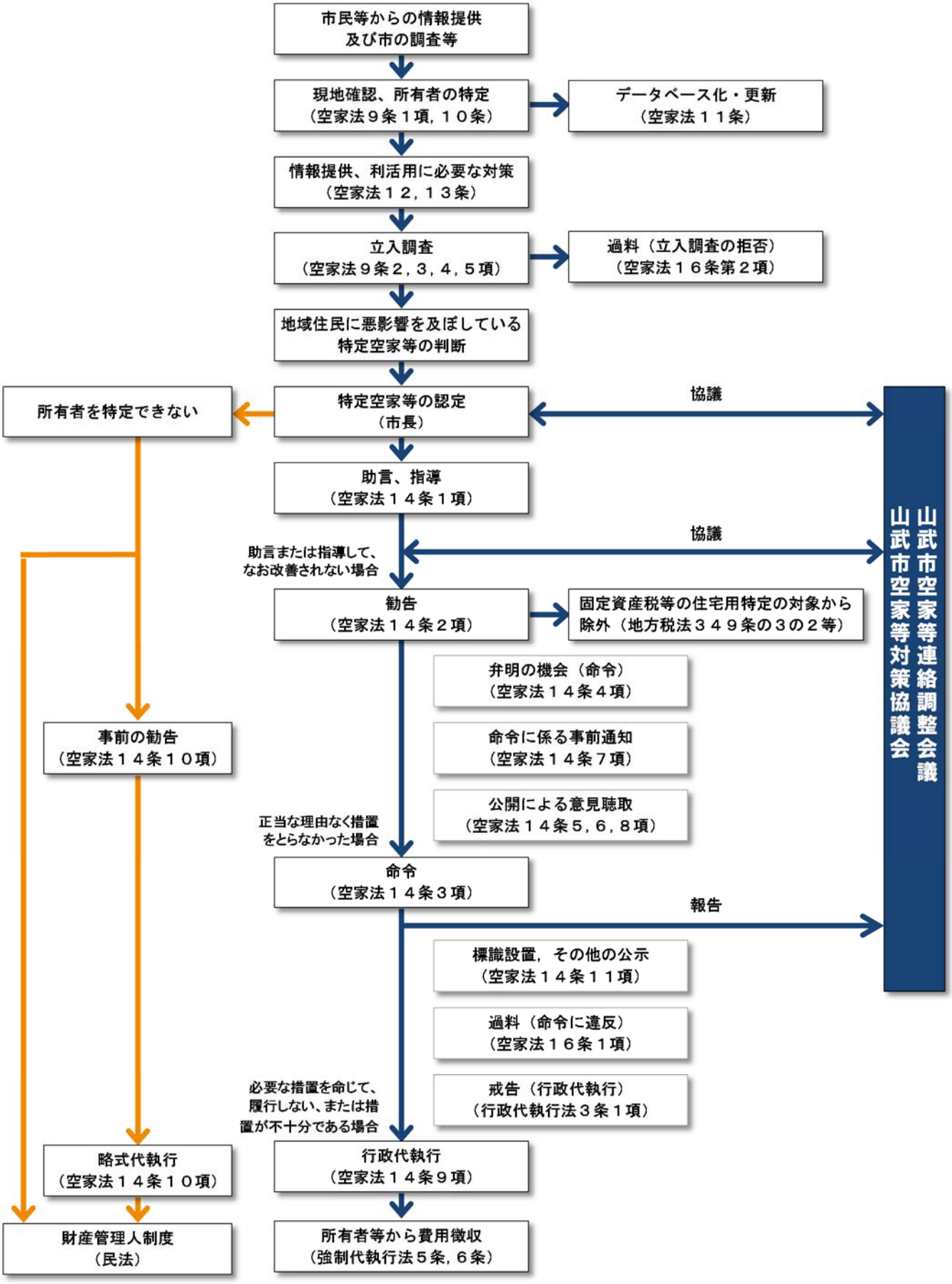
適正な管理がなされていない空家等に対する措置や履歴などの情報を継続的に把握するため、山武市が作成したデータベースを基に、関係部署が情報を共有し迅速かつ統一的な対応を行います。

また、特定空家等に係る勧告が行われた場合、住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除等の最新情報を提供します。データベースの管理に際しては、個人情報を取り扱う必要も生じるため、取り扱いに細心の注意を払います。

②早期対処の実施と除却の推進

特定空家等は、倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす危険があります。これらの空家等に対して、所有者等の死亡等により所有者等が不明になった場合、対策に支障をきたすことから、早期対処を行います。

【特定空家等への対応の流れ】



参考:「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（「特定空家等」の判断の参考となる基準）

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1)（1）若しくは（2）又は2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1）建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ　建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

（イ）屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。

(ロ)外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
(ニ)屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

2)擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

2.「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3)建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

方針３　活用・市場流通の促進

空家等の流通には既存の住宅流通の活性化が必要となるため、地域全体の魅力の向上を図りつつ、空家の活用を推進していく必要があります。

しかし、接道要件等による建替えの困難さや、所有者の知識不足・認識不足等により、空家が不動産市場に流通せず、空家等のまま放置されていることが少なからず存在します。また、不動産市場に流通可能な空家等についても、長期間放置することにより、築年数の増加や耐震性の欠如等、住宅の性能や品質の評価が下がり、不動産市場で流通することができない建築物となる恐れがあります。

そのため、所有者等に適切な情報を提供し、不動産市場への流通を推進していくことが重要となってきます。

具体的な施策

◆ 所有者等への活用意向調査

空家所有者等の意向を確認し、活用の意思が示された場合には、実現させるべく積極的に対応します。

◆ 空家相談会の実施

空家等の管理・活用方法に困っている所有者等に対し、専門家等が相談に応じる空家相談会を開催します。

◆ 関係団体との連携強化

空家の解消にあたっては不動産や税制等などの専門的な知識が必要になることから、関係団体との連携強化を進めます。

◆ 空家バンク制度の活用

空家等が多いにもかかわらず、それが市場に出てこないという状況の中で、空家等を市場に出す仕組みとして空家バンク制度があります。これは空家の売却や賃貸を希望する所有者から提供された情報を市のホームページ等で公開し、空家利用希望者へ情報提供する、空家のマッチング制度です。行政が関わることによって安心感を与え、それにより流通が促進される空家バンク制度により利用可能な空家の活用を検討します。

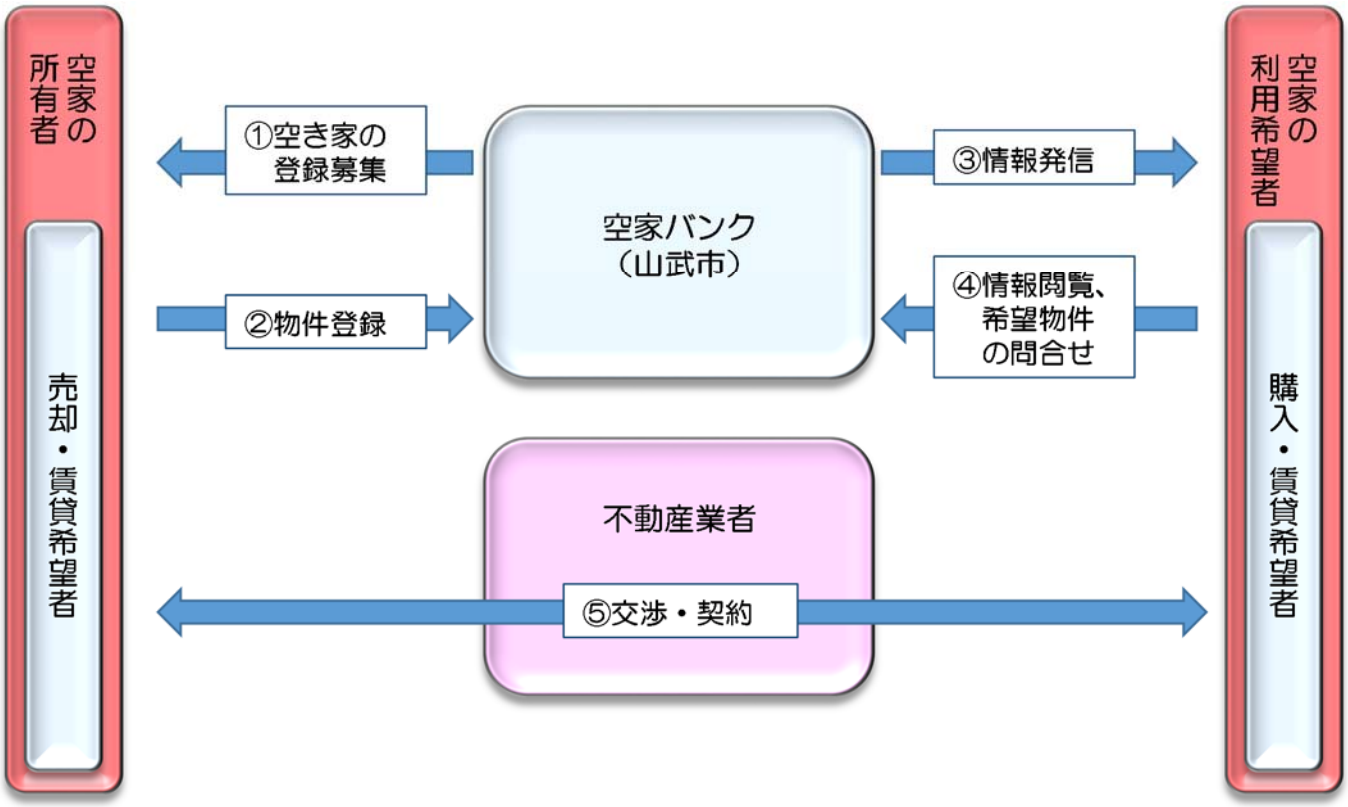
空家バンクの活用により、新たな居住者を呼び込むことができ、地域の活力の向上や地域コミュニティの維持にもつながっていきます。

【空家バンク制度の概要】

①空家バンク制度の概要

空家の売却または賃貸を希望する所有者などから申請により登録された空家情報を空家の利用を希望する人に対して山武市が提供する制度で、登録された空家情報については市のホームページに掲載します。

また、所有者と利用希望者間の媒介等については、山武市と協定を締結する一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部及び全日本不動産協会外房支部が行います。



第５章　実施体制

１．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。

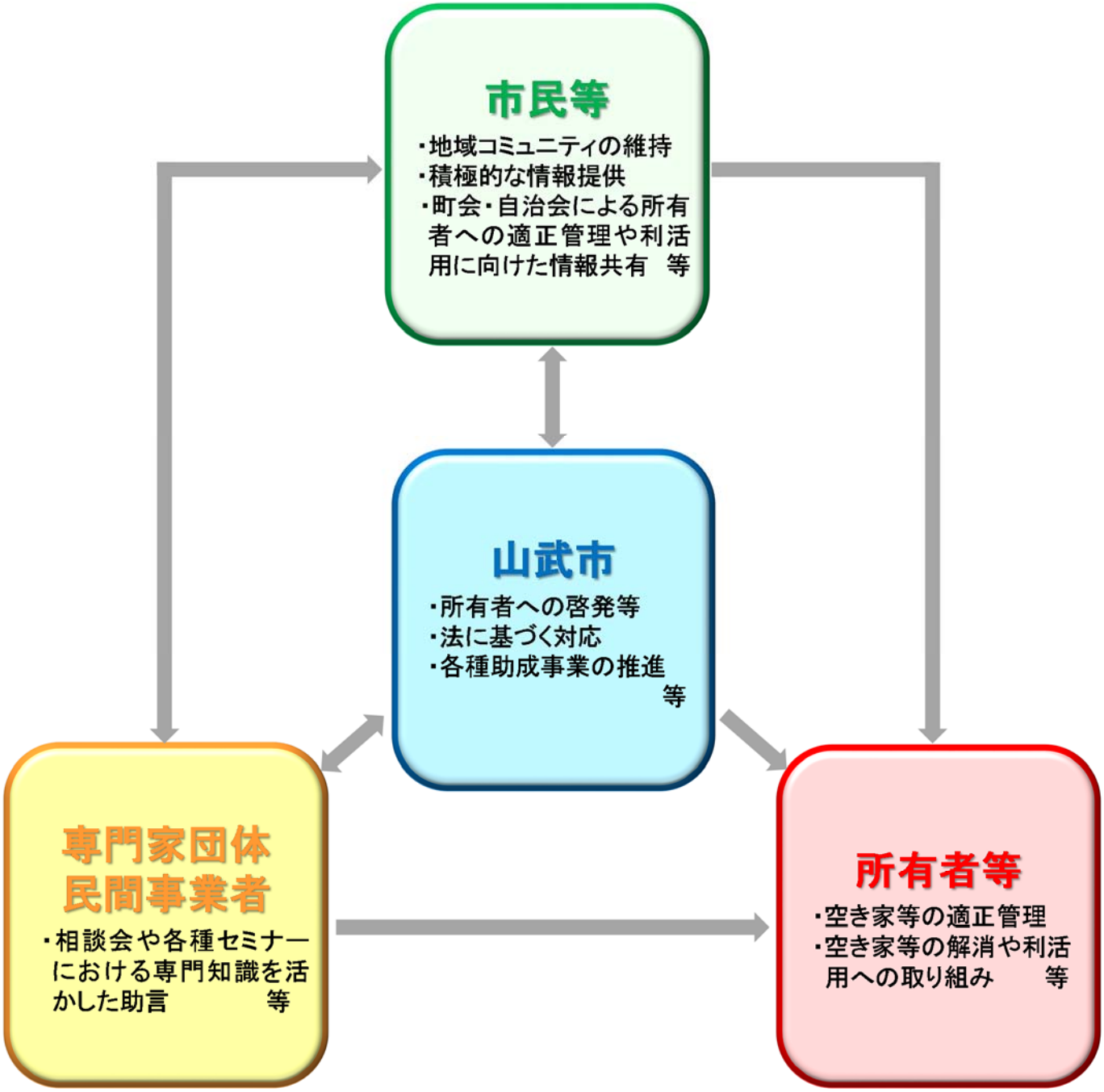


図 5-1　対策の実施体制

２．各主体の役割

前項「1．対策の実施体制」で示したとおり、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、所有者、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。そこで、各主体における役割を以下のとおりとし、相互に連携を図って、方針・施策に則った取り組みを推進していきます。

■ 市民等の役割

空家等の所有者だけでなく地域住民も、地域活動や空家等の利活用等で空家等に関わることになります。また、近隣の空家等から保安面、衛生面、景観面への悪影響も懸念されています。そこで、市民等にも、空家等に関する知識を深め、山武市が推進する空家等の対策を認識してもらい、対策推進に協力していくことが重要と考えます。また、町会・自治会や民生委員等を筆頭に、地域における空家化の予防や特定空家等の抑制のため、所有者等と情報共有を図ることも大切です。

これらの取り組みを行うことで、市民や地域から空家等の対策を推進することが可能となり、地域コミュニティの維持にも繋がります。

■ 市の役割

市は、本計画に則り、空家等に関する施策を実施し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。また、各主体が連携できるよう、空家等における対応状況の自治会等への情報提供や対策の実施等、総合的な窓口としての役割を担います。さらに、各主体が空家等の対策実施や相談が可能になるよう、必要な支援および情報を提供していきます。

特に、所有者に対しては、各種調査や市民からの情報により、実態を把握し、空家等の適正管理や利活用・流通に繋がるよう支援しています。

■ 専門家団体・民間事業者等の役割

専門家団体・民間事業者等は、空家等の所有者等をはじめ、各主体の取り組みに対する助言や情報提供、提案等を行います。相談会や各種セミナーにおいて、専門家団体、民間事業者、大学、特定非営利活動法人(NPO 法人)等、それぞれの専門知識や強みを生かした協力や支援が重要となります。

■ 所有者等の役割

所有者の転居や不在により、空家等が発生してしまうため、家族や親族間で相続問題について十分に話し合っておく必要があります。

また、法第3条では、所有者等は「周辺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。」と明記されています。空家等の所有者等は、特定空家等にならないよう、空家等の適正管理が求められています。また、空家等の適正管理や利活用、流通に向けた相談や取り組みを行うことで、空家等の解消に努める必要があります。

【山武市空家等対策協議会】

本協議会は、法第7条に基づき設置するもので、委員は市長のほか、地域住民、市議会議員や法務、不動産、建築、福祉などに関する学識経験者等で構成されます。

所管事務については、本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する方針や判断に係る協議を行います。

■ 協議会における調査・審議事項

調査審議事項
(1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。 (2) 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。 ア 特定空家等の判断に関すること。 イ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。 ウ 特定空家等に対する措置の方針に関すること。 (3) 前2号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項に関すること。

■ 委員の構成

構成
(1) 法務、不動産又は建築に関する学識経験を有する者
(2) 市議会の議員
(3) 関係行政機関の職員
(4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

【山武市空家等連絡調整会議】

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観など多岐にわたることから、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、関係部署が連携して対応することが重要です。このため、空家等対策を推進するため山武市空家等連絡調整会議を設置します。

担当課
財政課
企画政策課
課税課
わがまち活性課
環境保全課
都市整備課
学校教育課
土木課
農林水産課
市民課
消防防災課

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、相談内容に合わせて適切な対応をするために、市役所内の連携を強化するほか、専門性の高い相談にも対応を図るために専門団体等と連携した相談体制を構築します。

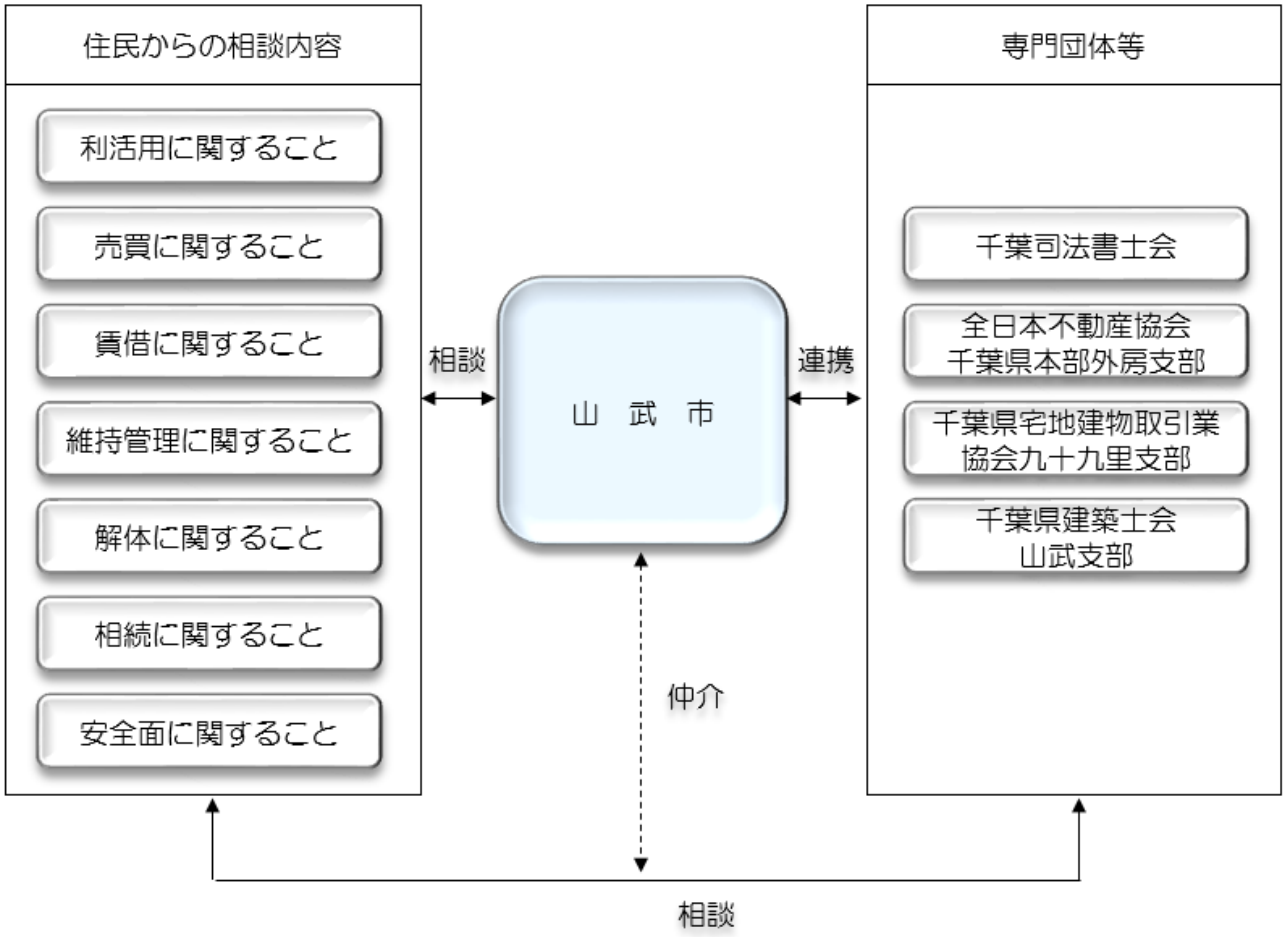


図 5-2　住民からの相談への対応

第６章　計画の目標と検証

１．目標

（１）適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標

空家等の適正な管理の促進の側面では、適正な管理がなされていない空家等のうち、倒壊等のおそれがあり特に危険性が高い特定空家等については、周辺に住む方の安全のためにも除却することが望ましいと判断されます。

一方で、建築物の除却までの必要性はなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものについては、適切な管理を促すことが必要となります。

そのため、山武市では、これらの空家等に対して次ページに示す年度毎の計画をもとに適切な対処（認定、助言、指導、命令等）を行い、早期の問題解決を図ることを目標とします。

（２）空家等の利活用の促進に関する目標

空家等の利活用に関しては、市民等から寄せられた空家等の相談に対して効果的なアドバイスを行い、地域の活性化に資する空家等の利活用が行われることが重要です。山武市では、円滑に空家等の利活用がなされるよう、次ページに示す年度毎の計画をもとに関連団体等と連携し、市民等や所有者等に対する啓発や情報提供を積極的に行うことを目標とします。

２．効果の検証

（１）効果の検証

計画の実行力を高めるため、適切なPDCAサイクル※により適時見直しを実施し、効果的な空家等対策に努めます。

※PDCAサイクル（Plan-Do-Check-Action Cycle）

事業活動において、生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進めるための手法の一つ。Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Action（改善）の 4 段階を繰り返すことによって、事業を継続的に改善する。

表 6-1　各年度の計画目標

１．空家等対策の計画について

業務内容	実施内容	実施内容	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度
空家等実態調査	空家等実態調査の検証	計画期間内の空家の整理					
		提案・意見等の整理					
	空家等実態調査業務委託	業務執行			予算対応		
		実態調査業務委託					
空家等対策計画	空家等対策計画の検証	計画期間内の空家の整理					
		提案・意見等の整理					
	空家等対策計画策定業務委託	業務執行				予算対応	
		実態調査業務委託					

２．計画期間における実施業務について

方針	具体的な施策	実施内容	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度
方針１ 空家の発生抑制・予防	啓発パンフレット等の配布、相談会等の開催支援	パンフレット等の作成・配布	作成(案) 宛名等確認、配布	宛名等確認、配布	宛名等確認、配布	宛名等確認、配布	宛名等確認、配布
		提案・意見等の整理					
	相談対応	相談内容への対応					
方針２ 管理不全の解消	市行政における対応の検証、意見聴取	山武市空家等連絡調整会議の開催					
	法に基づく対応	条例の制定	作成　議会				
		特定空家の認定、対応（通知、助言、指導等）	①候補選定、調査 ②候補選定、調査 ③候補選定、調査 ④候補選定、調査	①特定空家の認定 ②特定空家の認定 ③特定空家の認定 ④特定空家の認定 ⑤候補選定、調査	①勧告に係る意見聴取・整理 ②勧告に係る意見聴取・整理 ③勧告に係る意見聴取・整理 ④勧告に係る意見聴取・整理 ⑤特定空家の認定 ⑥候補選定、調査	①代執行 ②代執行 ③代執行 ⑤勧告に係る意見聴取・整理 ⑥特定空家の認定 ⑦候補選定、調査	①費用の徴収 ②費用の徴収 ③費用の徴収 ⑥勧告に係る意見聴取・整理 ⑦特定空家の認定 ⑧候補選定、調査 ⑧特定空家の認定 ⑨候補選定、調査
方針３ 活用・市場市場の促進	関係団体との連携強化、意見聴取	山武市空家等対策協議会の開催					
	空家バンク制度の活用	パンフレット等の作成・配布	作成(案) 宛名等確認、配布	宛名等確認、配布	宛名等確認、配布	宛名等確認、配布	宛名等確認、配布
		提案・意見等の整理					
		相談内容への対応					

３．特定空家に対する措置の手順フロー

業 務 内 容	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度
特定空家に対する処置手順 （２．における方針２ 特定空家①の詳細手順）	候補選定 意見等の整理 実態把握、現地調査等（通知５日前）	助言、指導（通知、再通知） 勧告 意見等の整理	命令事前通知 命令(90 日) 戒告(90 日) 命令事前通知に係る意見書の提出、公聴会	議会及び補正対応(代執行) 代執行	費用の徴収

山武市空家等対策計画（素案）

平成 31 年2月

発行: 山武市 都市建設部 都市整備課
〒289-1392
千葉県山武市殿台 296 番地
電話 0475-80-1192(直)