令和３年度

第１回山武市空家等対策協議会

資料

開催日時：令和３年５月20日（木）午後２時～
開催場所：山武市役所本庁舎　新館第５会議室

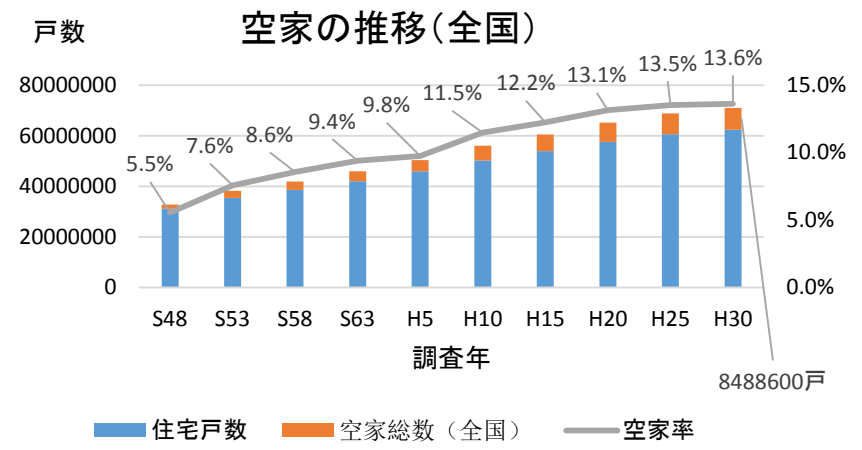
会議次第

１　開　会
２　挨　拶
３　委嘱状交付
４　会長及び副会長の選任
５　議　事
　（１）特定空家等の認定について（報告事項）
　（２）緊急安全措置の実施について
６　その他
７　閉　会

空家の現状

住宅・土地統計調査（平成25年→平成３０年）

空家の割合（全国）	13.5%	→	13.6%
市内住戸数	22,680戸	→	23,180戸
市内空家数	3,730戸	→	4,070戸
市内空家の割合	16.4%	→	17.5%



出典：住宅・土地統計調査（総務省）より作成

空家実態調査実施結果（平成２９年度）

- 空家抽出件数　873件
- 調査対象外件数　156件
- 調査対象件数　681件

空家評価基準

A
- 利活用（184件）
- 外観的不良がなくそのままの状態で利活用可能な状態

B
- 要修繕（226件）
- 外観的不良は見受けられるが、小規模の修繕で利活用可能な状態

C
- 要適正管理（188件）
- 外観的不良が複数個所見受けられ、中～大規模な修繕で利活用可能な状態

D
- 管理不全（83件）
- 大幅な修繕または除却が必要であり、周辺の住環境に影響を与える可能性が高い状態
- 特定空家等の認定候補先

空家等対策計画に基づく空家等への対応方針

山武市空家等対策計画の目標

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
⇒適切な対処を行い、早期の問題解決を図る

②空家等の利活用の促進に関する目標
⇒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

空家等に対する方針

課題

- 空家予備軍の増加
- 所有者との管理意識・知識・能力不足
- 空家等における利活用の停滞

方針１ 空家の発生抑制・予防
- 啓発パンフレット等の配布
- 相談窓口の設置　等

方針2 管理不全の解消
- 管理促進への啓発
- 法に基づく対応　等

方針３ 活用・市場流通の促進
- 空家相談会の実施
- 空き家バンク制度の活用　等

これまでの取組みの経過

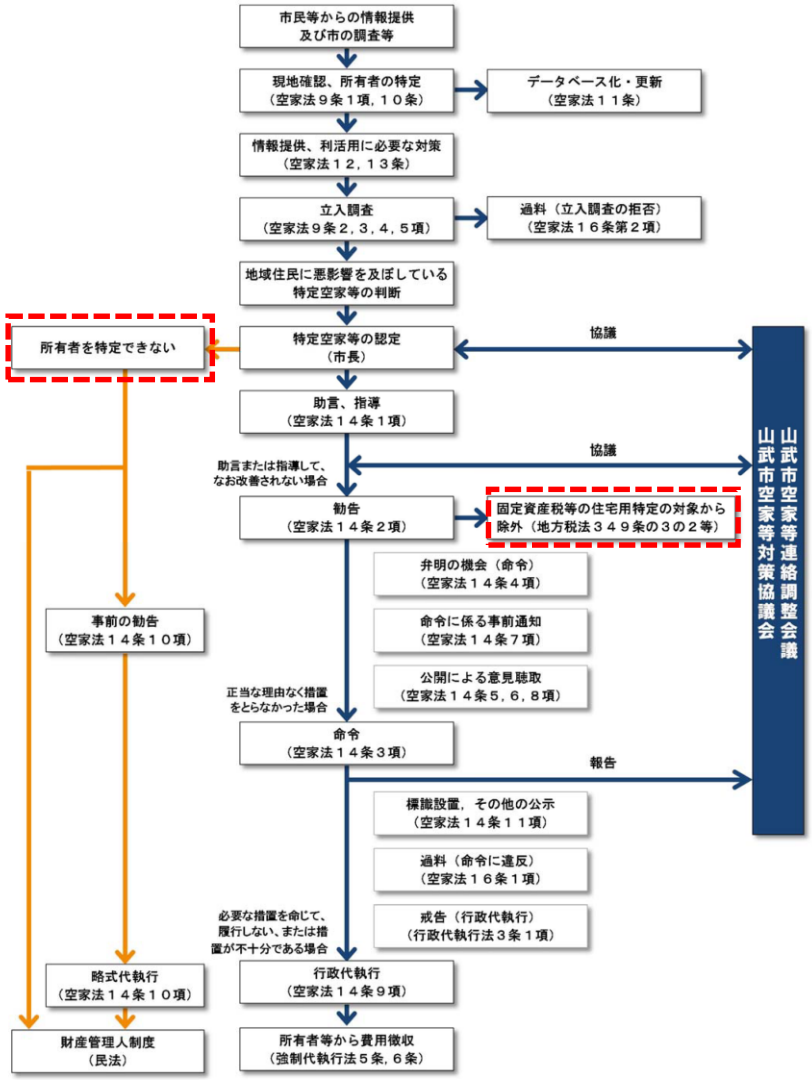
平成31年１月	空家等対策協議会設置
平成31年３月	空家等対策計画策定
	空き家バンクによる空き家の媒介等に関する協定書締結
平成31年４月	空き家バンク運用開始
令和元年6月	空家等の適正管理に関する条例制定

令和2年度実施した事業

- 特定空家等の認定（５件）
- 特定空家等認定基準の変更
- 空家等所有者へのチラシ送付及び区長回覧による啓発
- 空き家バンクの運用（登録2件、成約1件）

議事（１）特定空家等の認定について（報告事項）

【特定空家等への対応の流れ】



山武市空家等対策計画より抜粋

空家等及び特定空家等とは

➢ 空家等（法第２条第１項）
　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（立木その他土地に定着する物を含む）を指す。

➢ 特定空家等（法第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指す。

特定空家等への法手続き

➢ 特定空家等に認定された空家所有者等に対しては、法第14条に基づき、助言・指導、勧告、命令を経て、代執行の手続きを行う。
（助言・指導、勧告　→　行政指導／命令　→　不利益処分）

➢ 法第14条の勧告を受けた空家については、住宅用地特例の適用除外となる。

所有者を特定できない場合の対応

➢ 略式代執行の手続き（法第14条第10項）
- 過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することが出来ないとき、また同様の理由で指導助言及び勧告が出来ずに命令できないときは、略式代執行が可能。
- 費用については、財産管理人制度の活用等により土地の売却益を充てる方法などがある。

議事（１）特定空家等の認定について（報告事項）

協議済特定空家等候補（６件）

265点　松尾町猿尾	275点　和田	200点　成東	125点　大木	265点　井之内	225点　蓮沼
非公開	非公開	非公開	非公開	非公開	非公開
認　定	認　定	認　定	認　定	認　定	除　却
					非公開

特定空家等の認定（５件）

◆ 特定空家等候補として協議済の6件の空家について、１件は所有者により除却されたため、残りの5件について令和2年度に認定を行った。

【空家等対策協議会】　特定空家等候補協議日：令和2年1月29日
【連絡調整会議】　特定空家等候補協議日：令和2年3月25日
認定日：令和３年３月17日

◆特定空家等に対しては、空家特措法第14条に基づき、助言又は指導、勧告、命令を経て行政代執行の手続きとなるが、松尾町猿尾の空家については、建物所有者不特定のため土地所有者の調査を継続中。その他４件の特定空家等については指導書を令和３年３月22日付けで所有者に送付。

助言により所有者による除却実施
助言日：令和2年７月1日
確認日：令和3年3月3日

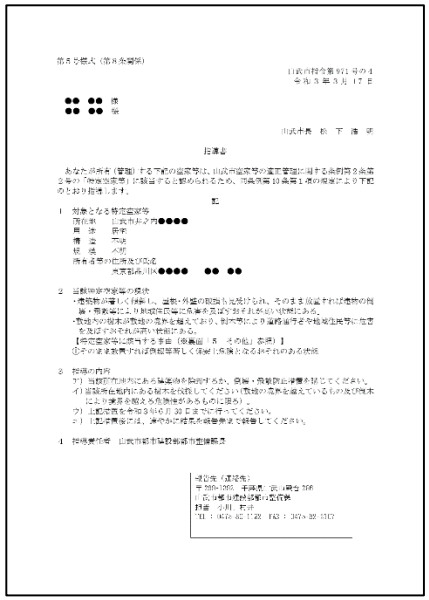
議事（１）特定空家等の認定について（報告事項）

特定空家等の認定解除

井之内　改善前

非公開

非公開



第５号様式（第８条関係）

山武市指令第971号の４
令和３年３月17日

●● ●● 様
●● ●● 様

山武市長　松　下　清　明

指導書

あなたが所有（管理）する下記の空家等は、山武市空家等の適正管理に関する条例第３条第２号の「特定空家等」に該当すると認められるため、同条例第10条第１項の規定により下記のとおり指導します。

記

1　対象となる特定空家等
所在地　山武市井之内●●●●
用　途　住宅
構　造　不明
規　模　不明
所有者等の住所及び氏名
東京都港川区●●●●　●● ●●

2　当該特定空家等の現状
・建築物が著しく保安し、当該・外壁の現場を見受けられ、そのまま放置すれば建物の倒壊・飛散等により地域住民等に危害を及ぼす恐れが高い状態にある。
・敷地内の樹木が敷地の危害を超えており、樹木等により道路通行者や地域住民等に危害を及ぼすおそれが高い状態にある。
【特定空家等に関する事由（改善後）５　その他」参照】
①その建築物費すれば機能等新しく保安し危険となるおそれのある状態

3　指導の内容
ア）当該所在地内にある建築物を解消するか、倒壊・飛散防止措置を図してください。
イ）当該所在地内にある樹木を伐採してください（敷地の危害を超えているものなど樹木により建築を超える危険性があるものに限る）。
ウ）上記措置を令和３年６月30日までに行ってください。
エ）上記措置後には、速やかに結果を報告書まで報告してください。

4　指導書作者　山武市都市建設部都市建築課長

連絡先（建築係）
〒289-1292　千葉県山武市殿台 266
山武市都市建設部都市建築課
担当　小川　和井
TEL：0475-82-1122　FAX：0475-82-1117

位置図

非公開

井之内　改善後

非公開

- 令和３年４月30日付けで所有者より改善報告書の提出あり
- 現地確認により特定空家の撤去を確認
- 令和３年５月10日付で特定空家等の認定を解除

議事（2）緊急安全措置の実施について

- 平成31年3月に当該空家の外壁等が飛散し、市へ通報があったことから空家特措法に基づく助言等の行政指導を開始したが、建物の登記がなく所有者が特定できない状況となっている。
- 建物は、屋根、外壁が崩落し、建物自体の腐朽も著しく、早急な対応が必要な状況となっているが、所有者が特定できなければ法手続きに移行できない状況。
- このまま放置すると倒壊の危険性が極めて高く、また、建物の前面道路は学校の通学路となっており、周辺への影響が大きいことから条例に基づく緊急安全措置の実施による安全確保を図る必要がある。

物件概要	所在地	松尾町猿尾
	建築年	登記なし、不明 ※松尾町家屋評価調書では昭和48年1月に調査。 築40年以上は経過していると推測される。
	土地等の所有者	建物所有者：不明 土地所有者：外国籍3名による共有持分
措置状況	所有者の特定	建物所有者：不特定 土地所有者：相続人調査中
	所有者の確知	建物所有者は不在。現在、納税管理人が土地所有者の相続人から土地を購入、処分できるよう手続き中。
	緊急安全措置の意思決定	空家等対策協議会、庁内連絡調整会議にて決定予定
	工事実施予定日	本格的な出水期となる9月前までに実施を予定
	概算費用	約130万円程度　※予算は6月補正予算に計上

平成31年度撮影　　令和２年度撮影

非公開 → 非公開

議事（2）緊急安全措置の実施について

位置図

非公開

◆ これまでの対応経過

年　月	内　　容
平成29年5月	・環境保全課へ地区より危険空家の通報 →建物部材の飛散 ・環境保全課より指導書を送付
平成31年3月	・都市整備課へ再度、危険空家の通報 ・都市整備課より適正な管理に関する助言書を送付
令和元年9月	・令和元年房総半島台風の被害を受け、建物部材が飛散 ・都市整備課より再度助言書を送付 →土地の納税管理人へ送付するも建物の所有権はない旨主張
令和２年１月	・協議会にて当該空家の特定空家認定協議 →承認
令和３年３月	・特定空家認定、納税管理人の代表者と現地確認及び今後の対応について打合せ協議 ※現場写真あり（投影）

議事（２）緊急安全措置の実施について

◆ 緊急安全措置の具体的な実施内容

危険性が解消できる最低限度の措置とするため、以下のとおり一部解体工事の実施を予定。
ただし、解体に伴う発生材は、飛散防止措置（養生シート処理）を行い、敷地内に堆積させるものとする。
なお、建物の状況やアスベスト等の有害物質等が発生した場合は、別途処分費用を計上し適切に処理を行う。

- ✓ 損傷がひどく飛散の危険性が高い2階部分の解体
- ✓ 倒壊の危険性が高い外構ブロックの一部解体
- ✓ 解体後の破材等の飛散防止のための養生

◆ 山武市空家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（緊急安全措置）
第13条　市長は、空家等が、これを放置することにより市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかに危険な状態にあり、かつ、所有者等が判明しないとき、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときその他やむを得ない事情があるときは、当該空家等に対し、当該危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を行うことができる。
２　市長は、前項の緊急安全措置を行ったときは、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等に請求することができる。

参考イメージ図

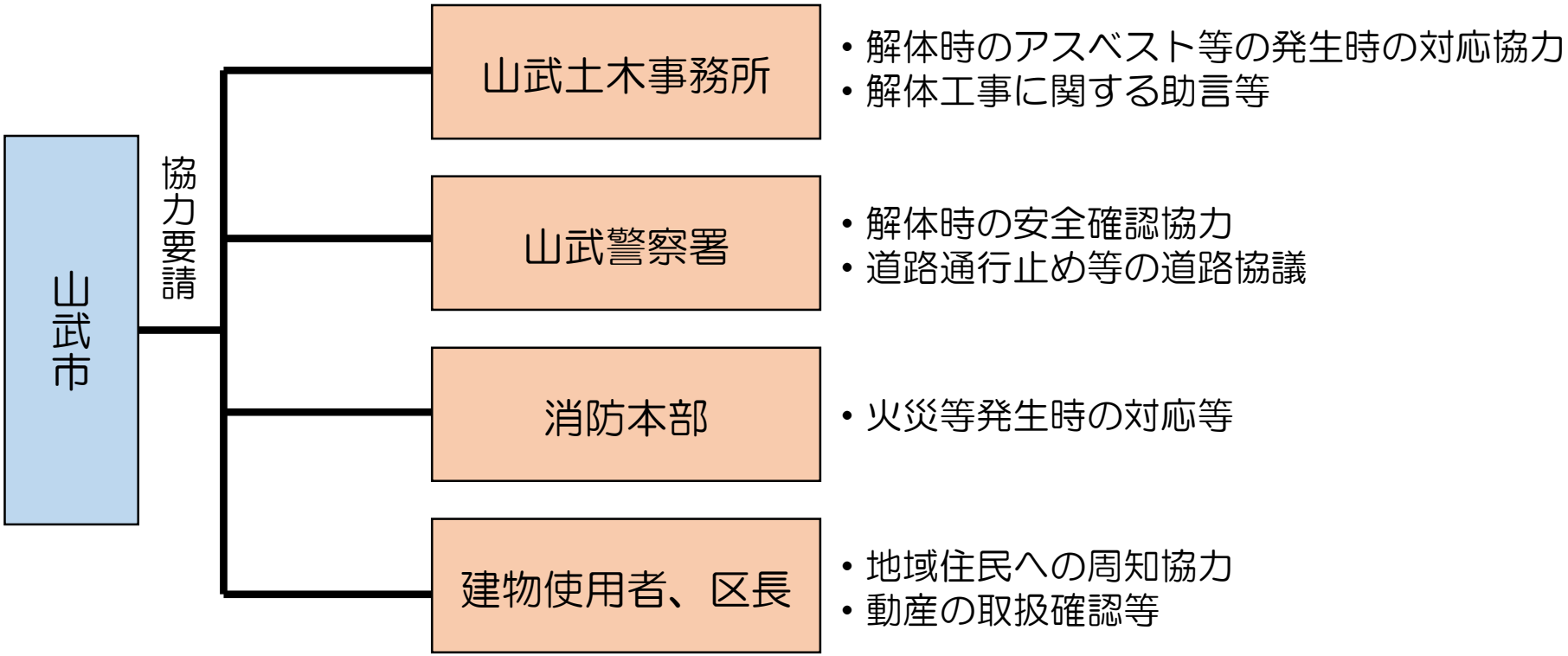
非公開

議事（2）緊急安全措置の実施について

緊急安全措置の実施体制

◆ 山武市空家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（関係機関への要請）
第14条　市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する関係機関に必要な措置を要請することができる。



※その他、教育委員会（学校関係者）等必要な機関へ協力を要請

次第５．その他

令和３年度第２回山武市空家等対策協議会の開催について

➢年内に開催予定（開催日未定）

※コロナウイルス感染症感染拡大状況により書面開催とする場合あり

➢予定議題

- 特定空家等の新規認定について
- 指導先特定空家等の勧告への移行について