

令和3年度

第2回山武市空家等対策協議会

資 料

書面開催

会議次第

議 事

- (1) 令和3年度空家等対策事業の実施状況について（報告事項）
- (2) 緊急安全措置の実施について（報告事項）
- (3) 特定空家等所有者への勧告について
- (4) 特定空家等の認定について

議事（１）令和３年度空家等対策事業の実施状況について（報告事項）

空家の発生抑制・予防

千葉司法書士会との協定締結



令和３年10月28日付けで千葉司法書士会と「山武市における空家等の対策に関する協定」を締結
（内容）

相互に連携・協力し山武市の空家対策を推進

- 空家等に関する法律相談等、相談会への会員派遣
- 相続人調査、裁判所への財産管理人申立書類等の作成

固定資産税納税通知書への啓発チラシ封入

空家等の適正管理に関するお願い  山武市

空家等の所有者に管理責任があります ※「空家等」は、空家及びその敷地

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、空家の所有者又は管理者の責務が明確化されました。
- 管理不全な空家等を放置することは、周辺に住む方々の生活環境に様々な悪影響を及ぼします。空家等の適正管理に努めましょう。

空家等を放置すると納付税額が高くなる可能性があります

- 管理不全な空家等について、「特定空家等」に認定され、「勧告」を受けると、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外され、固定資産税の納付税額が高くなる場合があります。

管理不全な空家等になる前に対策を考えましょう

- 空き家バンク制度を活用しましょう！
・空家を借りたい方、買いたい方とのマッチングをお手伝いします。
詳細  <https://www.city.sammurui.jp/page/page002020.html>
- 登記の変更や相続などの対策をしておきましょう！
・登記や相続でお悩みの方は早めに相談しましょう。
※市では、千葉司法書士会と協定を締結し、登記や相続の相談を行っています。
- ふるさと納税を活用しましょう！
・ふるさと納税返礼品の「空家管理」をご活用ください。
詳細  <https://www.city.sammurui.jp/page/page002035.html>

空家に関する相談窓口

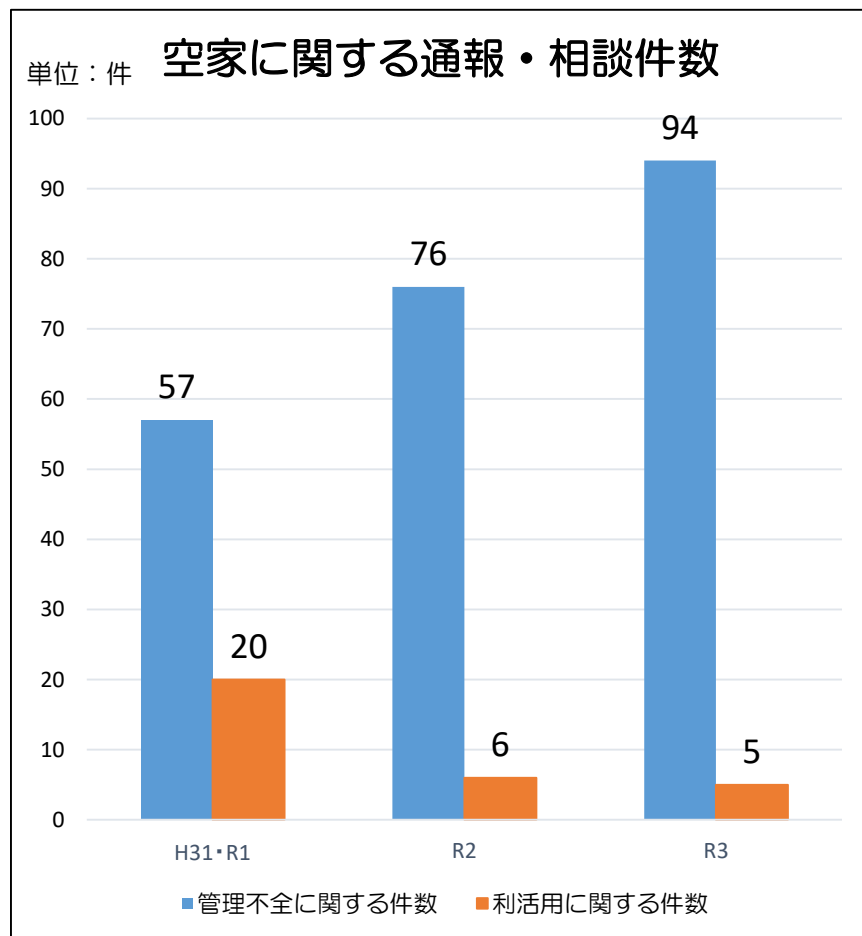
- 空家全般に関すること
山武市役所 都市整備課 都市整備係 TEL：0475-80-1192
- 登記や相続に関すること
千葉司法書士会事務局 TEL：043-246-2666
- ふるさと納税に関すること
山武市役所 企画政策課 企画係 TEL：0475-80-1131

令和4年度発送の固定資産税納税通知書に空家対策の啓発チラシを封入
（内容）

- 空家所有者の管理責任について
- 空家の放置による住宅用地特例除外のケースについて
- 空家の発生抑制のための支援・相談窓口等

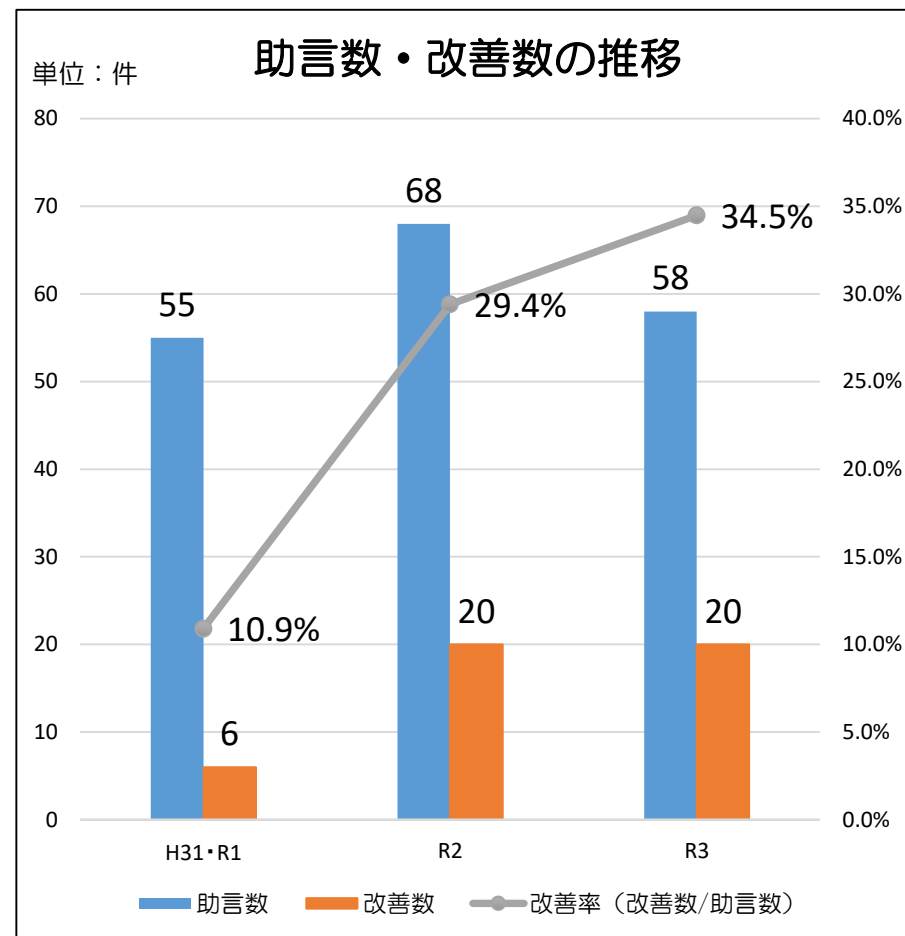
議事（１）令和３年度空家等対策事業の実施状況について（報告事項）

管理不全の解消



通報数に対して助言数が減少している原因は、所有者の死亡等で所有者調査中のため助言ができていないため。

適正管理に関する助言による改善率
25.4%（改善数/助言数）

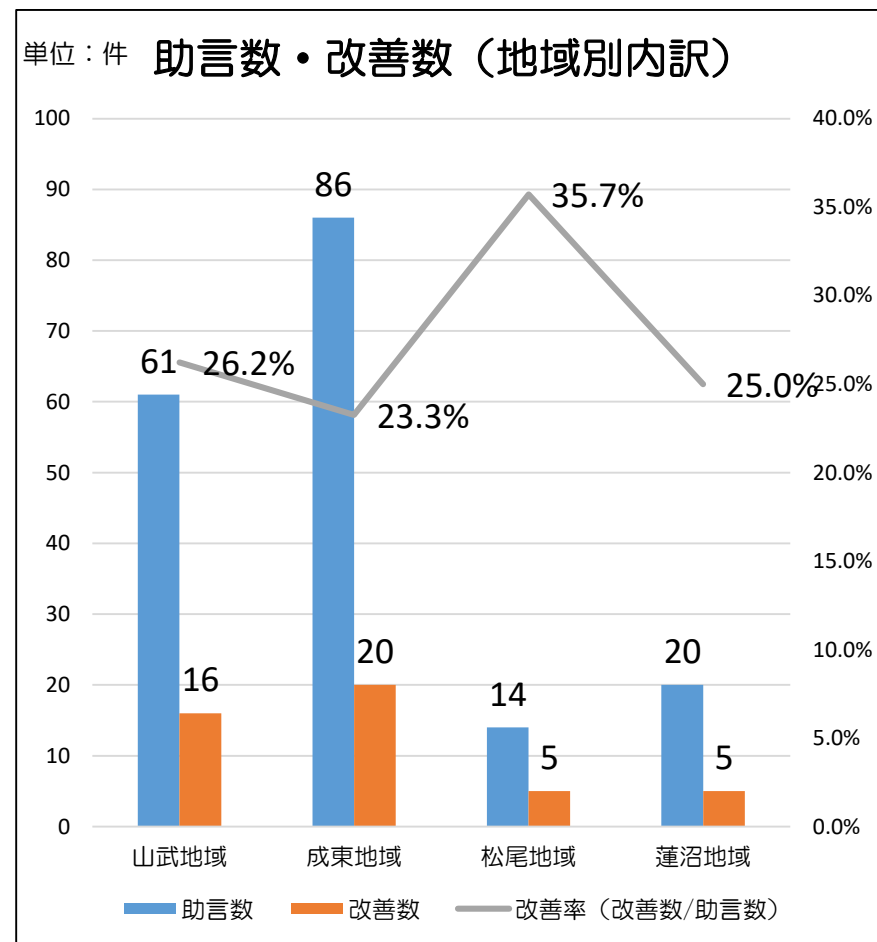
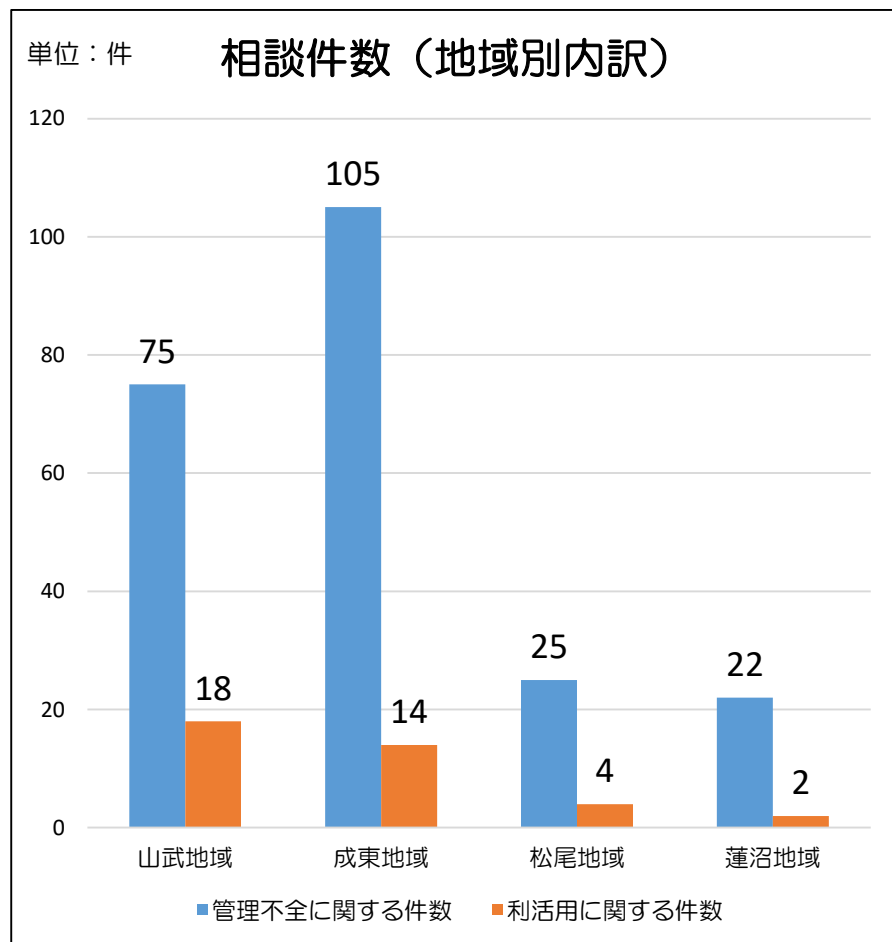


※令和3年度は2月8日時点の数値

データ出典：都市整備課空家データベースより 4

議事（１）令和３年度空家等対策事業の実施状況について（報告事項）

管理不全の解消



※地域別内訳はすべて累計数
（期間：平成31年度～令和4年2月8日現在まで）

※令和3年度は2月8日時点の数値
データ出典：都市整備課空家データベースより

議事（１）令和３年度空家等対策事業の実施状況について（報告事項）

利活用・市場流通の促進

■調査物件：４件

■登録件数：２件（※１件は登録後、所有者の希望により事業者買取）

【空家バンク登録物件】

山武市成東

山武市森

非公開

非公開

建築年月：平成２年５月（築３２年）

空家期間：１年未満

物件調査：・軽微な修繕で対応可能

・空き家バンク登録可否：可

物件交渉：所有者の意向により事業者買取

建築年月：平成４年２月（築２９年）

空家期間：１年未満

物件調査：・軽微な修繕で対応可能

・空き家バンク登録可否：可

物件交渉：１件（令和３年１２月９日付け成約済）

議事（１）令和３年度空家等対策事業の実施状況について（報告事項）

利活用・市場流通の促進

■調査物件：４件

■登録件数：２件（※１件は登録後、所有者の希望により事業者買取）

【空家バンク登録不可物件】

山武市松尾町松尾

山武市井之内

非公開

非公開

建築年月：昭和63年3月（築36年）※離れ

空家期間：13年

物件調査：

- ・ 離れの建物は利活用可。母屋及び倉庫は老朽化により解体必要。土地の地目に農地を含む。
- ・ 空き家バンク登録可否：判定保留
- 後経過：所有者の意向で解体（現在工事中）

建築年月：昭和52年7月（築45年）

空家期間：不明

- 物件調査：
- ・ 屋根、軒下、バルコニーに大きな損傷がみられ、内部への浸水が想定されることから大幅な修繕が必要
 - ・ 空き家バンク登録可否：不可

議事（2）緊急安全措置の実施について（報告事項）

- 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
	工事実施日	令和3年8月：工事着工及び工事完了
	費用	解体工事：1,298千円 追加工事（安全対策等）：792千円

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（報告事項）

◆ 緊急安全措置の具体的な実施内容

- 一部解体工事により飛散危険性のある屋根を含む2階部分の解体を検討していたが、建物の老朽化が酷く、2階部分のみの解体が困難なことから建物全部を解体。
- 解体に際しては、確認できる範囲で事前に動産を確認。当該空家を使用していた団体も現地立会により確認済。
- 通学路に面したブロック塀は危険の及ばない高さまでカッター処理
- 解体材飛散防止の養生及び侵入防止バリケード設置

◆ 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。

当初解体イメージ図

非公開

位置図

非公開

◆ 対応経過	
年 月	内 容
令和3年6月	6月補正予算要求。予算承認。 - 山武土木事務所と合同で外観調査実施 - 猿尾地区区長説明
令和3年7月	- 解体工事業者との契約手続き - 解体工事実施に係る公告手続き - 寿町区区長説明 - 工事実施に係る区長回覧依頼（猿尾区、寿町区） - 空家使用団体への立会依頼通知 - 関係機関への緊急時協力依頼通知（学校、消防、警察、山武土木事務所）
令和3年8月	- 解体工事着工 - 解体工事及び飛散防止措置完了

議事（２）緊急安全措置の実施について（報告事項）

■空家敷地内樹木の伐採

非公開

■内部動産の確認、過去に建物を使用していた団体関係者による確認実施

非公開

議事（２）緊急安全措置の実施について（報告事項）

■解体前建物養生、建物解体

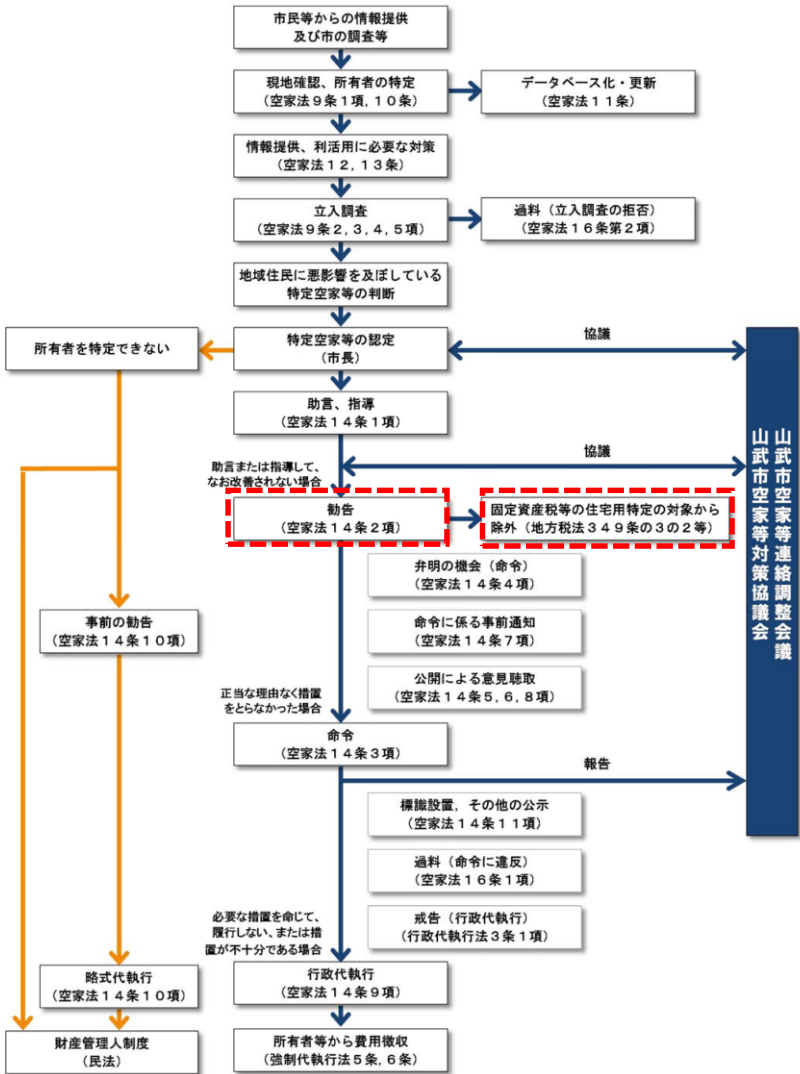
非公開

■解体後飛散防止措置、侵入防止措置

非公開

議事（3）特定空家等所有者への勧告について

【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（3）特定空家等所有者への勧告について

●認定済みの特定空家等5件のうち、指導後、改善が図られていない3件について
勧告措置へ移行

【認定済み特定空家等一覧】

認定No.	所在	認定日	対応状況	勧告措置への移行
1－R2	山武市和田	令和3年3月17日	改善なし	<u>勧告措置へ移行</u>
2－R2	山武市成東	令和3年3月17日	改善なし	<u>勧告措置へ移行</u>
3－R2	山武市大木	令和3年3月17日	改善なし	<u>勧告措置へ移行</u>
4－R2	山武市井之内	令和3年3月17日	解体済	特定空家等認定 解除済
5－R2	山武市松尾町猿尾	令和3年3月17日	緊急安全措置	空家解体済 市で事後処理予定

議事（3）特定空家等所有者への勧告について

認定No.4-R2 井之内 指導により解体

非公開



非公開

- 令和3年3月17日付け指導書通知
- 令和3年4月27日付け改善報告書の提出あり。空家の解体を確認。
- 令和3年5月10日付けで特定空家等認定解除通知済

認定No.5-R2 松尾町猿尾 緊急安全措置

非公開



非公開

- 緊急安全措置により危険性解消
- 今後、市の事務管理として解体材や動産の処分を検討

議事（3）特定空家等所有者への勧告について

認定No.1－R2 和田 勧告措置移行

非公開



非公開

- 令和3年3月17日付け指導書通知
措置期限：令和3年6月30日
- 令和3年12月6日 現地確認
☞ 改善なし
- 令和3年12月7日付けで指導状況への対応状況調査
☞ 改善意向報告書の提出なし

認定No.2－R2 成東 勧告措置移行

非公開



非公開

- 令和3年3月17日付け指導書通知
措置期限：令和3年6月30日
- 令和3年12月6日 現地確認
☞ 改善なし
- 令和3年12月7日付けで指導状況への対応状況調査
☞ 改善意向報告書の提出なし、電話連絡あり

認定No.3－R2 大木 勧告措置移行

非公開



非公開

- 令和3年3月17日付け指導書通知
措置期限：令和3年6月30日
- 令和3年12月1日 現地確認
☞ 改善なし
- 令和3年12月7日付けで指導状況への対応状況調査
☞ 改善意向報告書の提出あり

議事（４）特定空家等の認定について

特定空家等認定候補先（４件）

特定空家等認定候補先については、山武市特定空家等の認定基準に基づく判定調査により決定

非公開

【所在地】
山武市松尾町古和

【立地状況】

- ・県道に接道

【建物状況】

- ・建物半壊状態
- ・県道側へ倒壊するおそれあり

非公開

【所在地】
山武市松尾町五反田

【立地状況】

- ・県道に接道
- ・隣接地にはヤクルト

【建物状況】

- ・２階部分の歪みあり
- ・建物内部も浸水あり

非公開

【所在地】
山武市蓮沼二

【立地状況】

- ・県道に接道

【建物状況】

- ・屋根、外壁が貫通、屋根トタン飛散
- ・外壁の柱に歪みがみられ倒壊の危険性あり

非公開

【所在地】
山武市木原

【立地状況】

- ・市道に接道

【建物状況】

- ・屋根、外壁が貫通し飛散危険性あり
- ・不法投棄あり

令和4年度実施予定の主な空家等対策事業について

➤空家等実態調査の実施

現空家等対策計画の計画期間が令和5年度までとなるため、次期計画の策定に向け、市内全域を対象として空家等の実態調査を実施予定。