

令和4年度

第1回山武市空家等対策協議会

資 料

日時:令和5年3月15日(水) 午後2時00分から

場所:山武市役所 新館3階 第5会議室

会議次第

- (1)挨拶
- (2)委員・事務局紹介

議 事

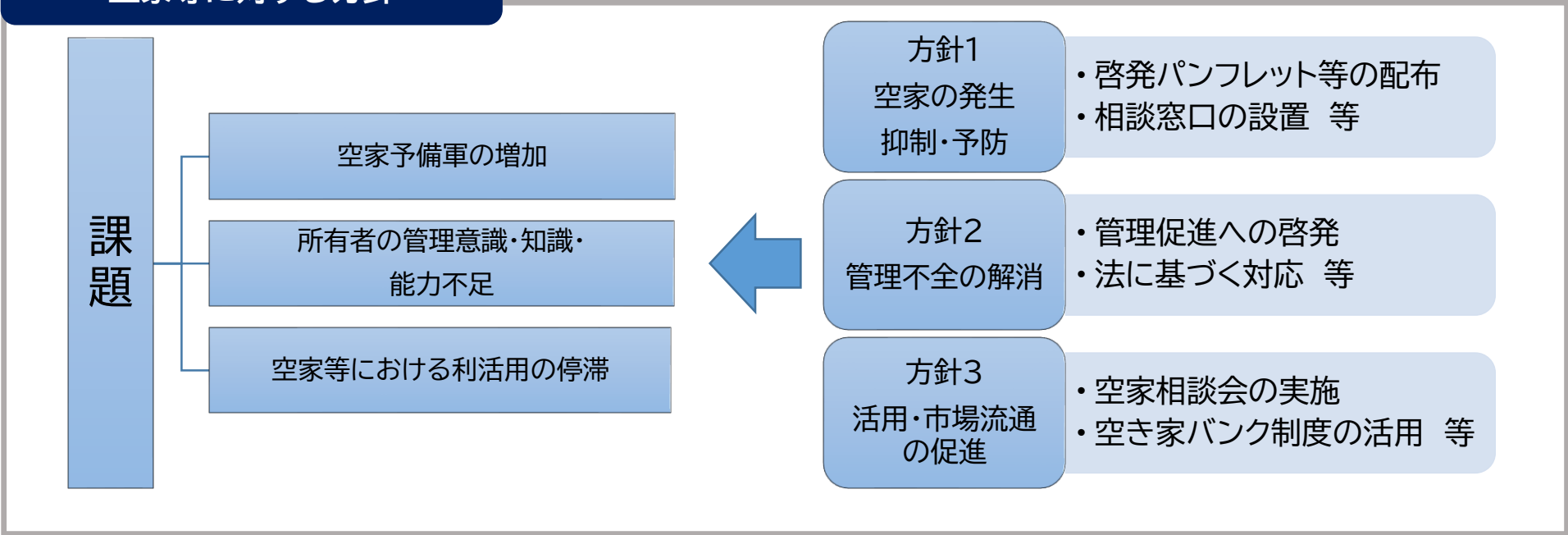
- (1)空家等対策計画の事業進捗について(報告)
- (2)空家実態調査の内容について(報告)
- (3)特定空家等の認定について
- (4)特定空家等所有者への勧告について

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

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
⇒適切な対応を行い、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



議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

空家の発生抑制・予防

市ホームページでの啓発



固定資産税納税通知書への啓発チラシ封入



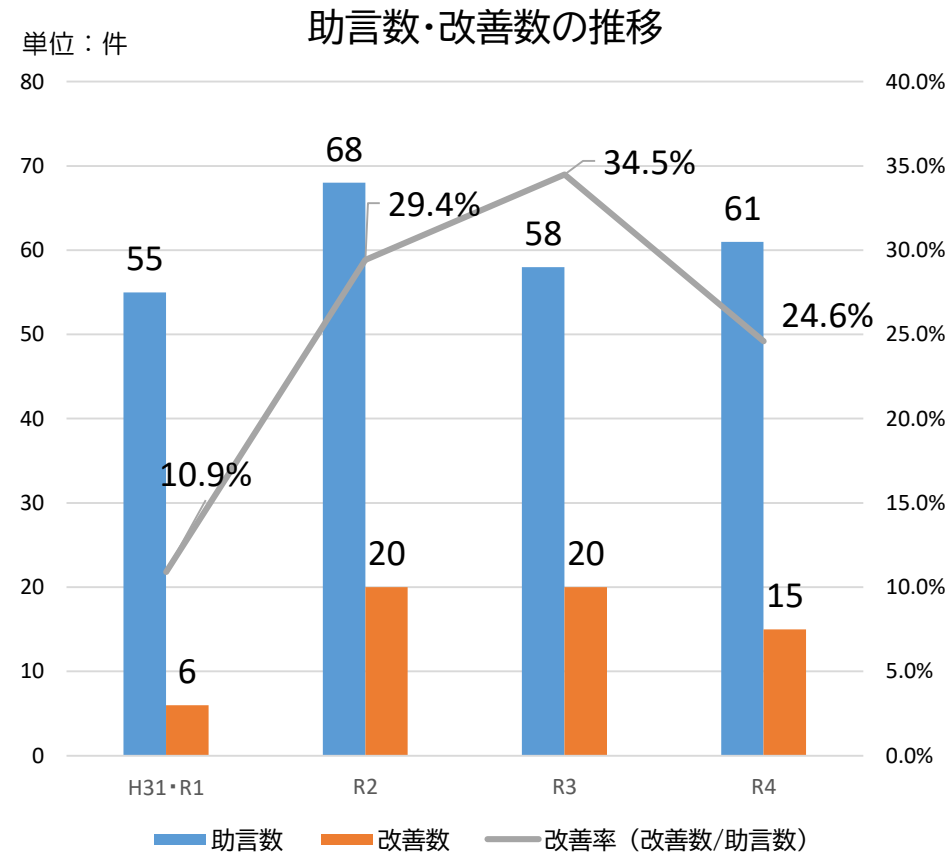
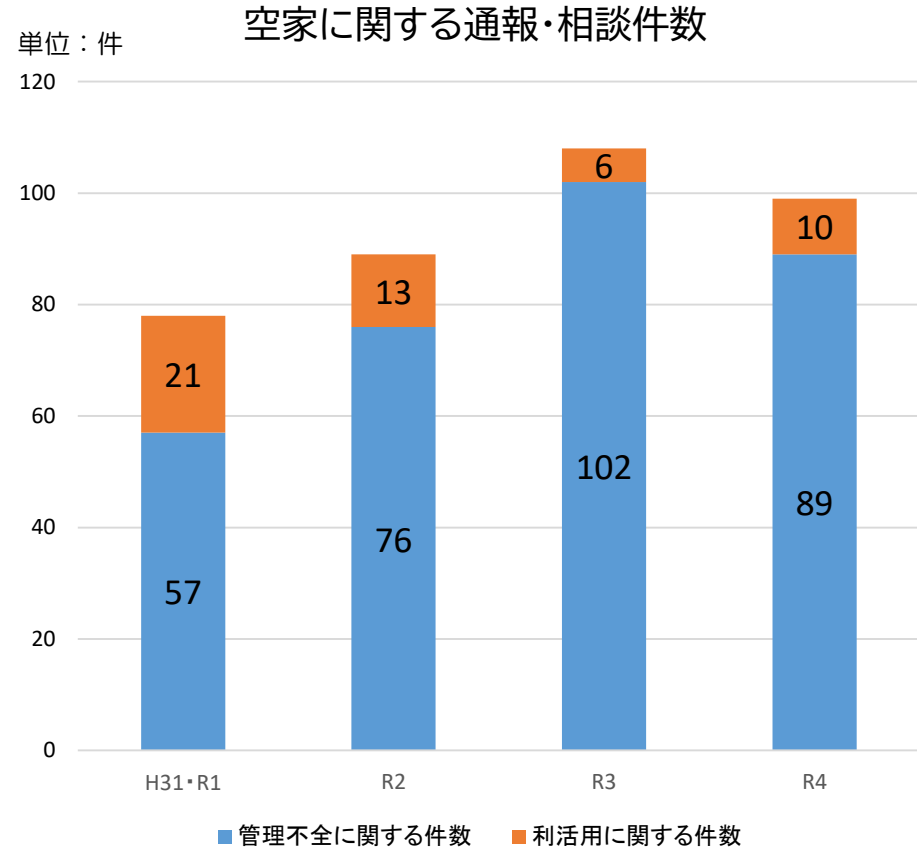
- ・令和2年度より市公式ホームページに空家対策についての情報を掲載するページを作成。
- ・継続して空家等に関する情報提供を実施。
- ・その他、空家所有者への助言通知や市窓口にて啓発チラシを配布し啓発。

- ・令和3年度より固定資産税納税通知書に空家対策の啓発チラシを封入(令和4年発送分に封入)。
- ・令和4年度についても令和5年発送予定の固定資産税納税通知書へ啓発チラシを封入予定。

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

管理不全の解消

適正管理に関する助言による改善率
25.2%(改善数/助言数)
※令和4年度までの累計(61件/242件)



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。

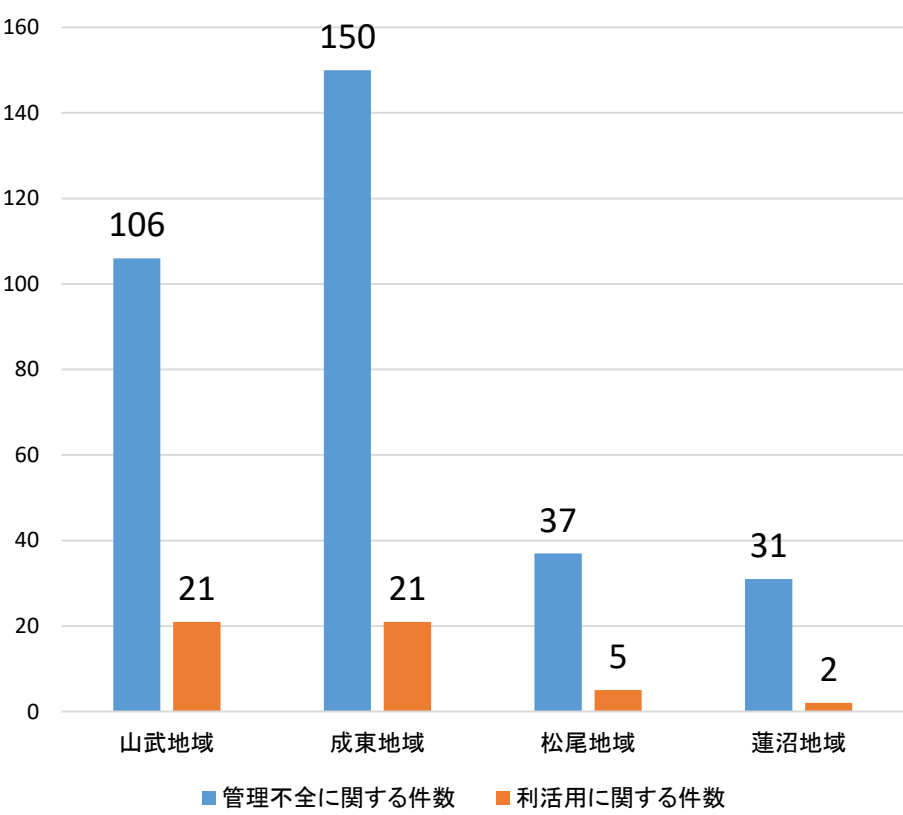
※令和4年度は2月20日時点の数値

データ出典：都市整備課所有の空家台帳より作成

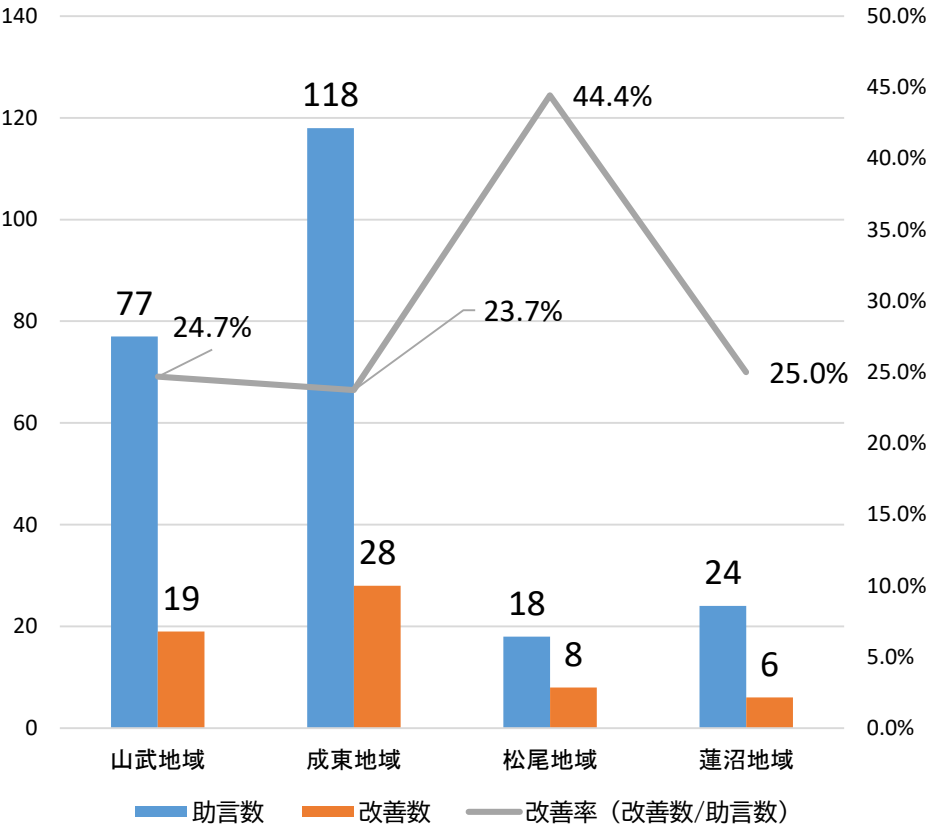
議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

管理不全の解消

相談件数(地域別内訳)



助言数・改善数(地域別内訳)



※地域別内訳はすべて累計数
(期間:平成31年度～令和5年2月20日現在まで)

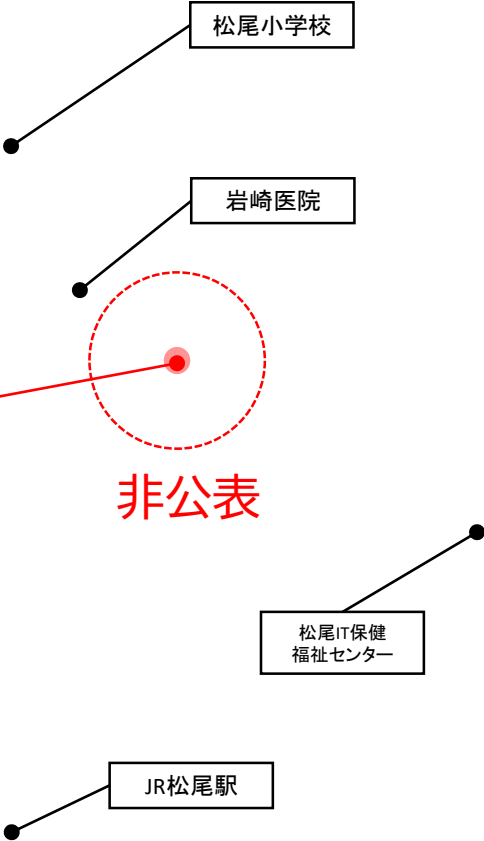
データ出典:都市整備課所有の空家台帳より作成

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

管理不全の解消

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	建物登記がなく所有者を特定する根拠がない状況。 土地所有者の相続人調査についても住民票等の行政情報を取得できる相続人が限られており難航。
	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

位置図



◆ 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。

当該空家 松尾町猿尾

平成31年度 令和2年度

非公表 ➡ 非公表

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

■令和2年度 老朽化が進行し、隣接地等への被害が発生

非公表

非公表

非公表

■令和3年度 山武市空家等の適正管理に関する条例に基づく緊急安全措置工事に着手

非公表

非公表

非公表

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

■令和4年度 飛散防止措置のブルーシートが剥がれ、悪臭等も発生

非公表

非公表

非公表

■令和4年度11月 将来的な周辺への悪影響を防止するため空家発生材解体処分工事を実施
※地元区からも現状の改善に係る要望書の提出あり

非公表

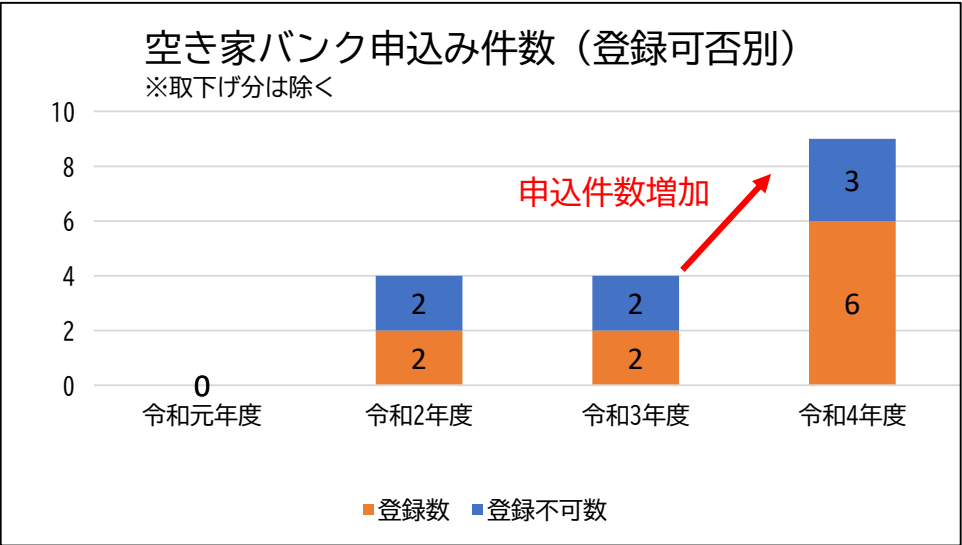
非公表

非公表

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

活用・市場流通の促進

申 込		結 果					
年度	件数	登録数	(うち成約数)	(うち 事業者買取数)	登録不可数	(うち 事業者買取数)	取下げ
令和元年度	0	0	0	0	0	0	0
令和2年度	4	2	1	1	2	2	0
令和3年度	5	2	1	1	2	0	1
令和4年度	10	6	0	2	3	0	1



■空家バンク申込み件数は増加傾向
・令和4年度については、昨年度と比較して
申込数が増加

(増加要因分析)
・制度の周知が進んだ
・固定資産税納税通知書へのチラシ封入の効果

■登録不可の空家についても、不動産協会
及び宅建協会の協力により、所有者から
買取を行い市場流通につなげている。

※令和4年度の登録不可数は登録不可見込み(山武市白幡の物件分)も含む

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

活用・市場流通の促進

【登録可】

山武市和田

非公表

建築年月:昭和52年3月
空家期間:2年
物件調査:修繕は要するが市場性あり
最終結果:所有者意向により事業者買取成立済み

【登録不可】

山武市井之内

非公表

建築年月:昭和57年11月
空家期間:3年
物件調査:修繕を要する
残置物が大量にあり
最終結果:所有者自ら民間事業者へ売却済み

【登録不可】

山武市中津田

非公表

建築年月:不明(昭和24年に保存登記)
空家期間:10年
物件調査:大規模修繕を要する
残置物が大量にあり
最終結果:空家バンク登録不可
所有者親族より買収の申し出有。協議中。

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

活用・市場流通の促進

【登録可】

山武市松尾町松尾

非公表

建築年月：昭和54年5月
空家期間：16年
物件調査：リフォーム済みで適正
に管理されている
最終結果：売却するか、賃貸物件と
するか所有者と協議中

【登録可】

山武市木原

非公表

建築年月：昭和57年6月
空家期間：8年
物件調査：修繕を要するが、大型
分譲地内に立地し市場
性あり
最終結果：所有者意向により事業
者買取成立済み

【登録可】

山武市松ヶ谷口

非公表

建築年月：昭和58年8月
空家期間：年に数回の利用有
物件調査：水回り施設は古いもの
のそのまま入居可能
最終結果：現在HPで交渉希望者
募集中

議事（１）空家等対策計画の事業進捗について（報告）

活用・市場流通の促進

【登録可】

【条件付き登録可】

【調査中】

※登録不可見込

山武市埴谷

山武市松尾町小川

山武市白幡

非公表

非公表

非公表

建築年月:平成5年12月
空家期間:4年
物件調査:リフォーム済みで適正に管理されている
最終結果:売却に向け所有者と条件調整及び媒介契約手続中

建築年月:昭和48年12月
空家期間:2年
物件調査:水回り施設が古く、全体的に修繕を要するが利活用可能
最終結果:建物未登記につき登記が必要。所有者の意向により民間事業者による売却へ移行

建築年月:昭和47年6月
空家期間:12年
物件調査:害獣の侵入を確認天井等が剥がれている箇所があり大規模修繕が必要
最終結果:不動産事業者からの調査判定回答待ち

議事（２）空家実態調査の内容について（報告）

1. 調査の目的

今後予定される第2期山武市空家等対策計画を策定するために必要な基礎的な資料の作成及び分析を行うことを目的とし、以下の調査業務委託を実施。

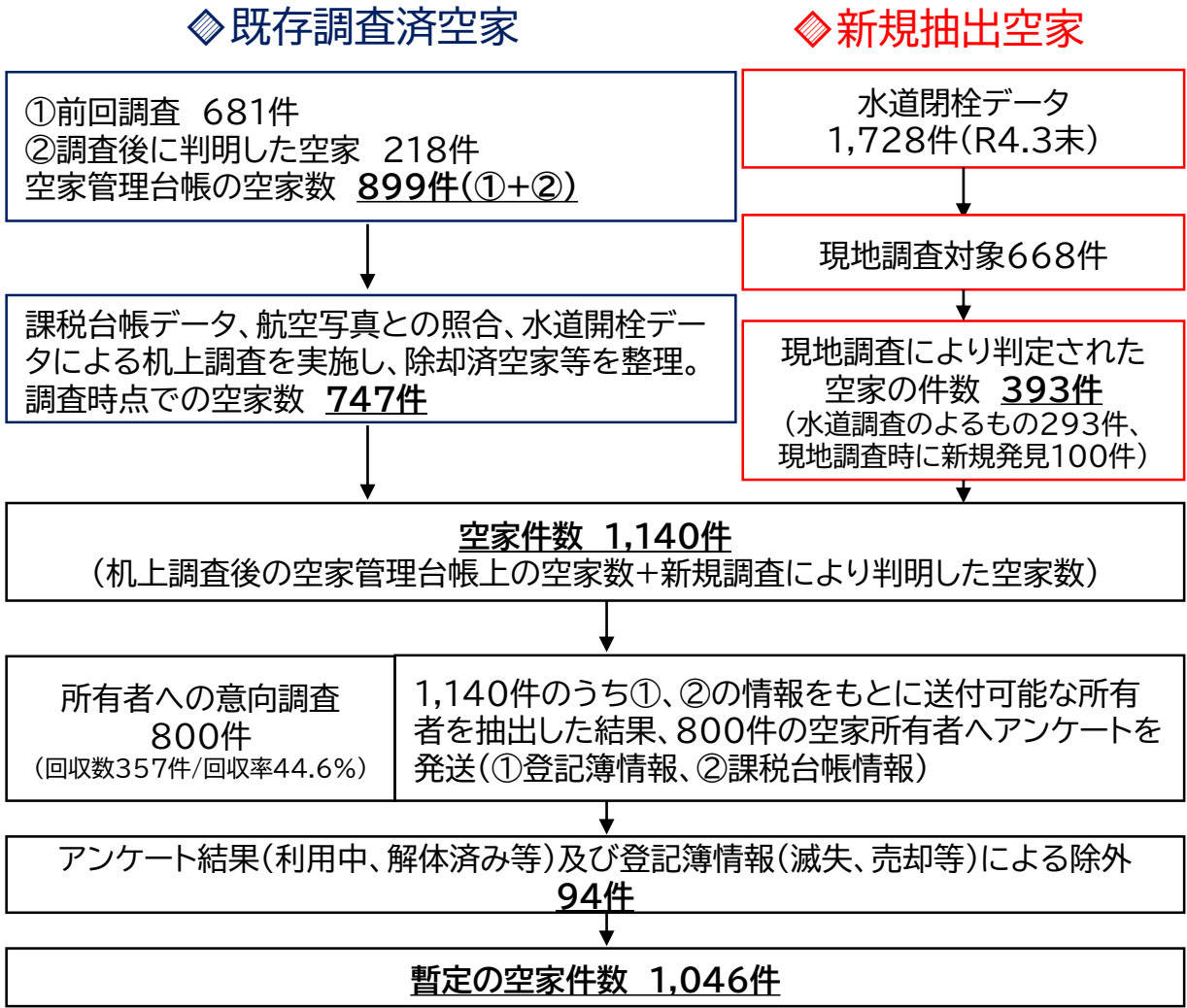
- (1)水道閉栓情報による新規空家の抽出及び現地調査の実施
- (2)既存空家の状況調査(机上調査)の実施
- (3)空家所有者への意向アンケート調査の実施

2. 前回調査(平成29年度)

【抽出された空家件数】
681件

【抽出方法】
ゼンリンが所有する空家情報をもとに現地確認を行い空家を特定

3. 調査フロー

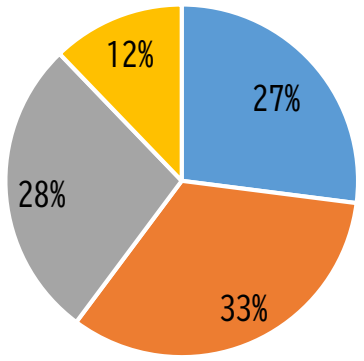


議事（2）空家実態調査の内容について（報告）

ランク	概要	該当数(件) (前回調査)	該当数(件) (今回調査)
A	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、 <u>ほぼそのままの状態</u> で利活用が可能なものが該当します。	184 (27.0%)	310 (29.6%)
B	要修繕 建物の外観的不良は見受けられるが、 <u>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</u> が該当します。	226 (33.2%)	342 (32.7%)
C	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、 <u>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</u> が該当します。	188 (27.6%)	222 (21.2%)
D	管理不全 建物の外観的不良が目立ち、 <u>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</u> 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「 <u>特定空家等</u> 」の候補となる可能性が高くなります。	83 (12.2%)	145 (13.9%)
判定不可	公道からの外観調査が不可能な状況であり立入調査を実施しなければ建物の状態を判定できないもの	-	27 (2.6%)
合 計		681	1,046

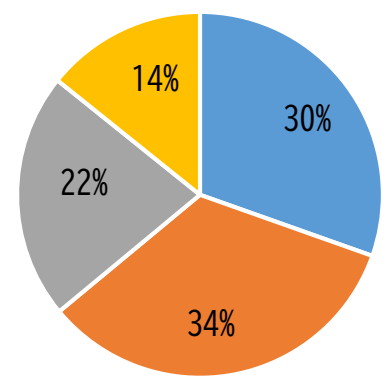
議事（2）空家実態調査の内容について（報告）

平成29年度調査



■ Aランク ■ Bランク ■ Cランク ■ Dランク

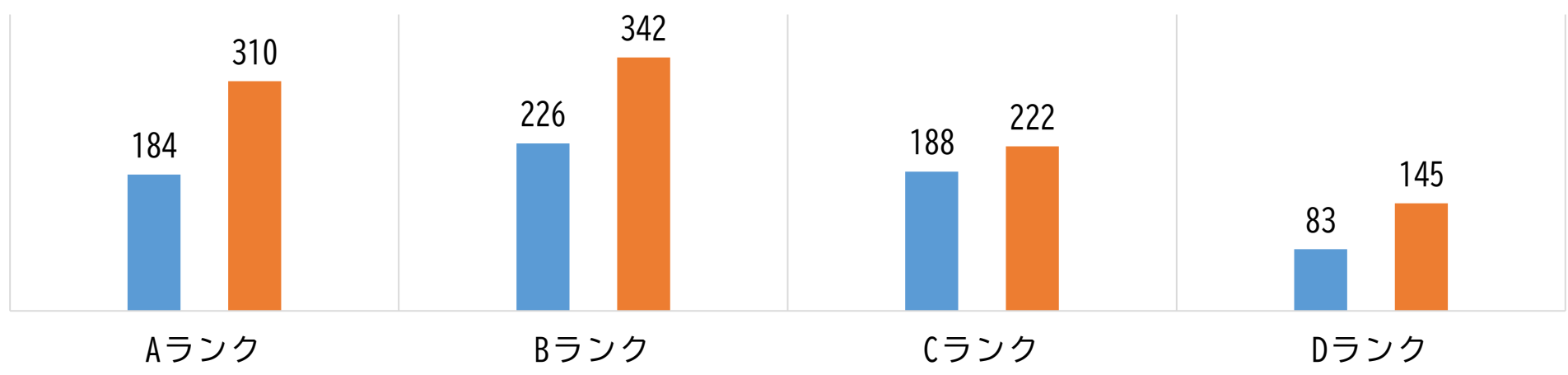
令和4年度調査



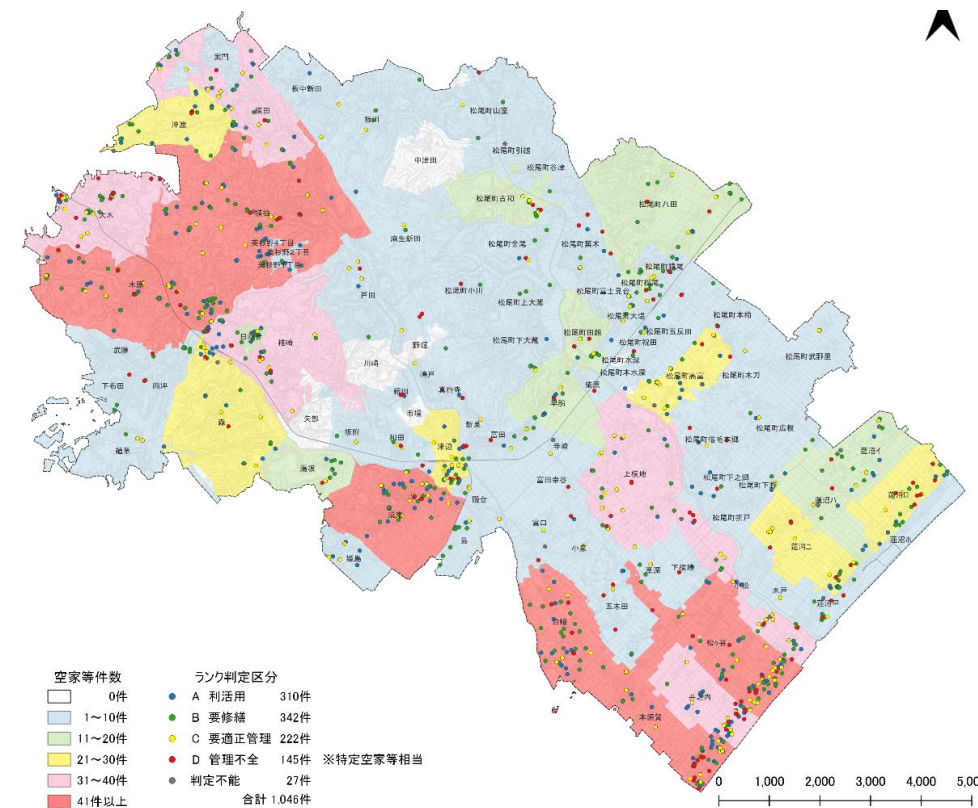
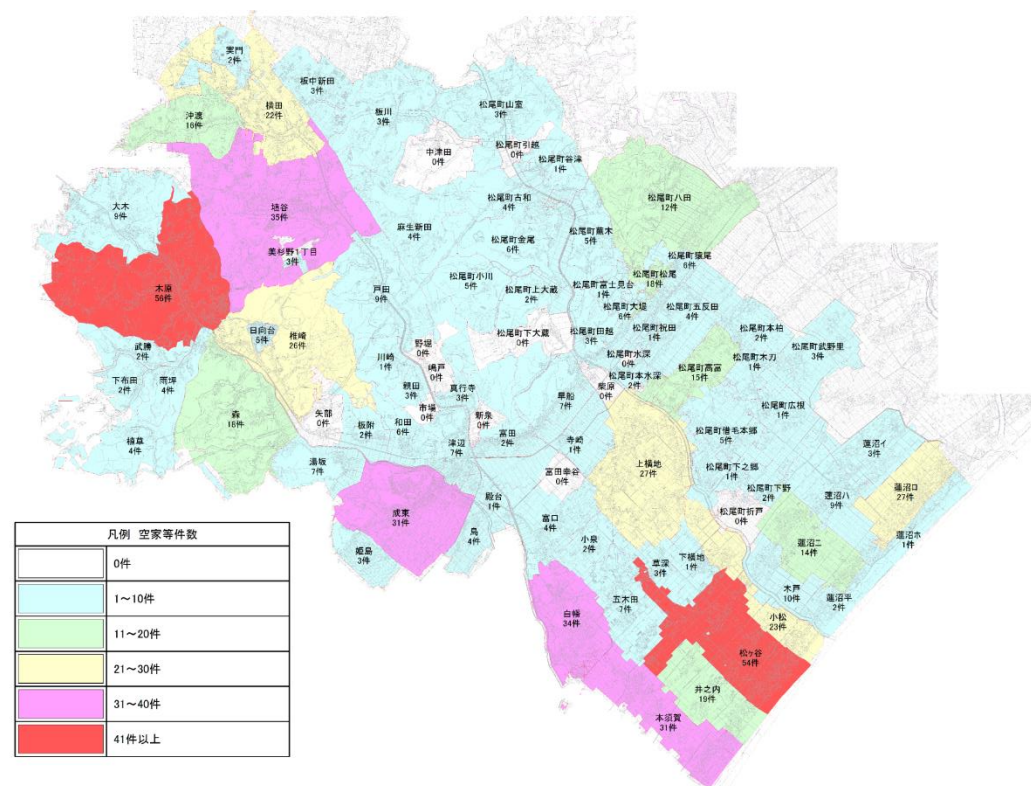
■ Aランク ■ Bランク ■ Cランク ■ Dランク

判定ランク別空家数

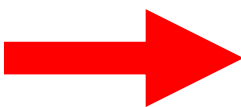
■ 該当数（件）（前回調査） ■ 該当数（件）（今回調査）



議事（2）空家実態調査の内容について（報告）



平成29年度実態調査実施時
空家分布図



令和4年度実態調査実施時
空家分布図(暫定)

議事（2）空家実態調査の内容について（報告）

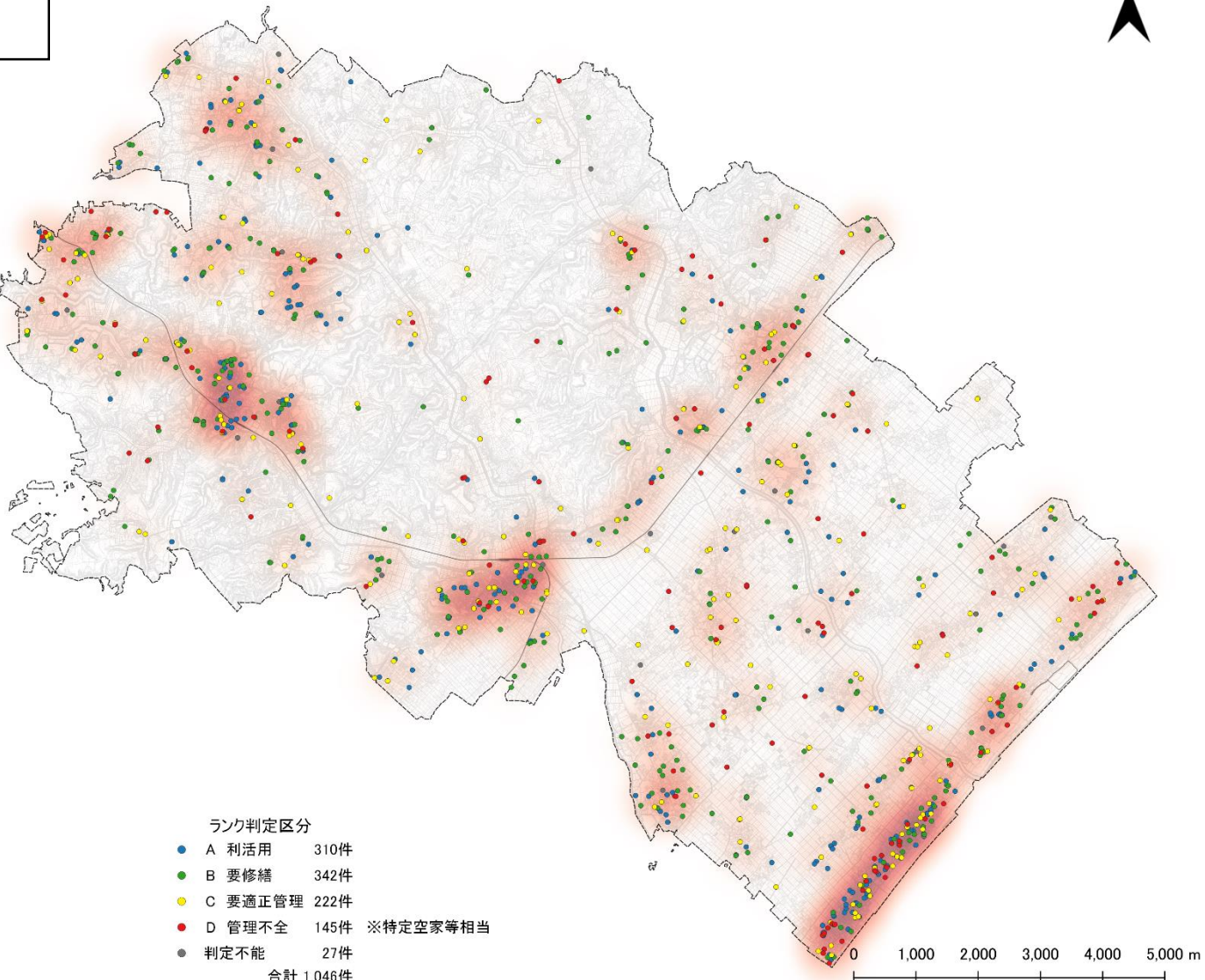
令和4年度実態調査実施時
空家分布図(暫定)

大字別 空家等件数分布図



表：調査区域 内訳

地域	大字名	件数	地域	大字名	件数
成東	姥島	7	山武	麻生新田	5
成東	成東	48	山武	板川	3
成東	島	10	山武	板中新田	4
成東	殿台	7	山武	沖渡	24
成東	津辺	24	山武	実門	3
成東	市場	0	山武	戸田	8
成東	親田	3	山武	中津田	0
成東	川崎	0	山武	塩谷	56
成東	和田	7	山武	美杉野1丁目	4
成東	板附	2	山武	美杉野2丁目	1
成東	湯坂	12	山武	美杉野4丁目	3
成東	野郷	0	山武	横田	40
成東	崎戸	1	山武	雨坪	9
成東	真行寺	2	山武	植草	3
成東	新泉	6	山武	大木	36
成東	富田	6	山武	木原	76
成東	寺崎	5	山武	椎崎	33
成東	早船	11	山武	下布田	3
成東	柴原	1	山武	日向台	12
成東	上横地	33	山武	武勝	2
成東	下横地	2	山武	森	25
成東	草深	3	山武	矢部	0
成東	五木田	9		合計	350
成東	小泉	2	地域	大字名	件数
成東	富口	5	松尾	松尾町山室	4
成東	富田幸谷	1	松尾	松尾町引越	1
成東	白幡	49	松尾	松尾町谷津	1
成東	本須賀	43	松尾	松尾町古和	12
成東	木戸	9	松尾	松尾町小川	6
成東	小松	34	松尾	松尾町上大蔵	2
成東	松ヶ谷	72	松尾	松尾町下大蔵	1
成東	井之内	38	松尾	松尾町金尾	6
	合計	452	松尾	松尾町蕨木	9
地域	大字名	件数	松尾	松尾町八田	19
蓮沼	蓮沼イ	15	松尾	松尾町猿尾	10
蓮沼	蓮沼ロ	25	松尾	松尾町五反田	7
蓮沼	蓮沼ハ	12	松尾	松尾町祝田	3
蓮沼	蓮沼ニ	25	松尾	松尾町水深	0
蓮沼	蓮沼ホ	2	松尾	松尾町本水深	3
蓮沼	蓮沼平	3	松尾	松尾町田越	14
	合計	82	松尾	松尾町大堤	6
			松尾	松尾町松尾	13
			松尾	松尾町富士見台	1
			松尾	松尾町広根	3
			松尾	松尾町下野	2
			松尾	松尾町折戸	1
			松尾	松尾町下之郷	2
			松尾	松尾町借毛本郷	8
			松尾	松尾町高富	21
			松尾	松尾町本宿	4
			松尾	松尾町木刀	1
			松尾	松尾町武野里	2
				合計	162

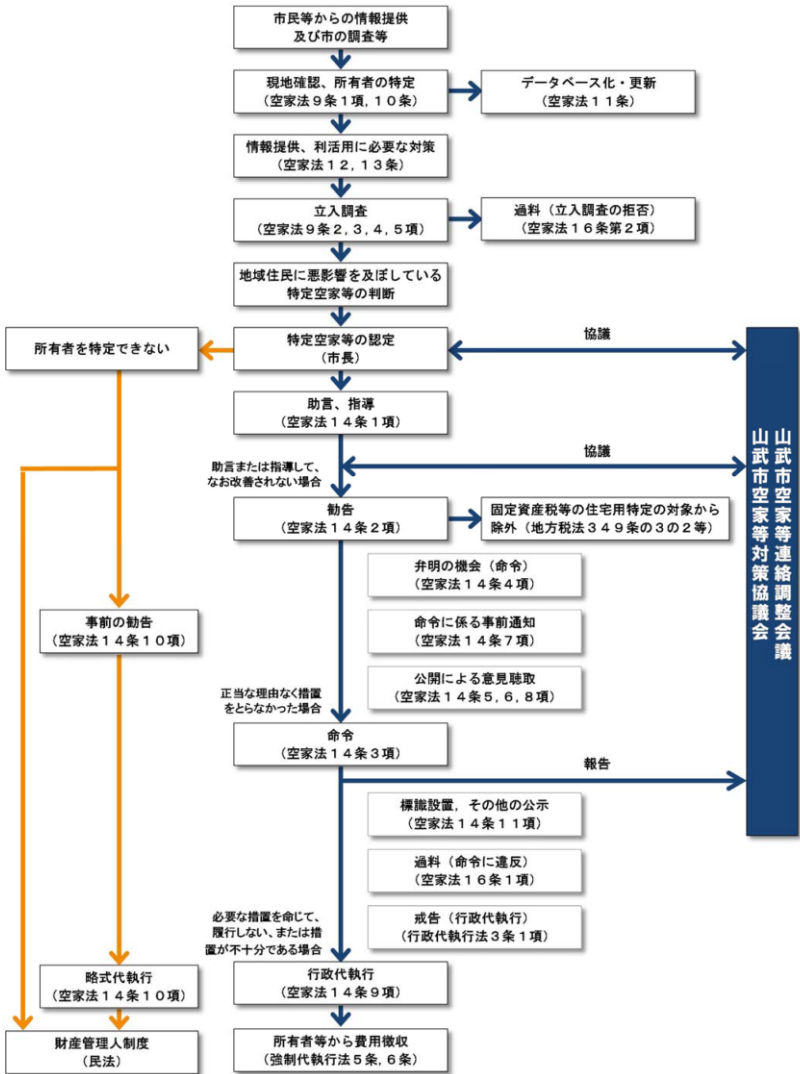


ランク判定区分

- A 利活用 310件
- B 要修繕 342件
- C 要適正管理 222件
- D 管理不全 145件 ※特定空家等相当
- 判定不能 27件
- 合計 1,046件

議事（3）特定空家等の認定について

【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）特定空家等の認定について

特定空家等認定候補先(1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

非公表

空家所在地
松尾町大堤

【所在地】

・山武市松尾町大堤

【立地状況】

- ・建物の隣接敷地は松尾クリニックの駐車場となっている。
- ・当該建物北西及び南西には住居が立地し、隣地境界からの距離は、かなり近接している状況となっている。

【建物状況】

- ・木造2階建の建築物で、用途は旅館となっている。
- ・建物南東側及び南西側の外壁が崩れ落ちている。
- ・支柱が老朽化等に損傷しており、建物全体に傾きが発生してる。
- ・エアコンの室外機が転倒し、落下する恐れがある。

【調査状況】

- ・内部調査のため玄関入口を確認するも建物の歪みで扉が開かない状況のため外観調査のみ。
- ・一部ガラス窓が破損しており、破損部から建物内部を確認すると動産物はそのまま放置されている状況。

【所有者情報】

- ・建物の登記はなく、課税上の所有者は既に死亡し、納税管理人についても所在不明で公示送達となっている。
- ・土地についても登記簿記載の所有者は既に死亡し、課税台帳の納税管理人は建物の納税管理人と同一人物であるため同じく公示送達となっている。

議事（3）特定空家等の認定について

特定空家等認定候補先(1件)

1

2

非公表

非公表

3

4

非公表

非公表

非公表

5

6

非公表

非公表

議事（４）特定空家等所有者への勧告について

【認定済み特定空家等一覧】

認定No.	所在	認定日	措置経過	措置への対応状況	対応
1－R2	山武市和田	令和3年3月17日	指導書通知 勧告書通知	改善なし	再勧告措置
2－R2	山武市成東	令和3年3月17日	指導書通知 勧告書通知	改善なし	再勧告措置
3－R2	山武市大木	令和3年3月17日	指導書通知 勧告書通知	一部改善あり	再勧告措置
4－R2	山武市井之内	令和3年3月17日	指導書通知	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	解体済	所有者特定、費用請求
6－R3	山武市松尾町五反田	令和4年3月31日	指導書通知	改善なし	勧告措置
7－R3	山武市蓮沼二	令和4年3月31日	指導書通知	改善なし	勧告措置
8－R3	山武市木原	令和4年3月31日	指導書通知	一部改善あり	勧告措置

議事（４）特定空家等所有者への勧告について

認定No.1－R2 和田 再勧告措置

勧告前

措置期限後

非公表



非公表

- ・令和4年7月19日付け勧告書通知
措置期限: 令和4年11月30日
※措置期限後の現地確認では状況の変化なし。
- ・令和4年9月 所有者より電話連絡あり。市への寄付を希望。
令和4年11月 近隣住民より買取希望の相談あり。
所有者へ郵送にて情報提供するも反応なし。

認定No.2－R2 成東 再勧告措置

勧告前

措置期限後

非公表



非公表

- ・令和4年7月19日付け勧告書通知
措置期限: 令和4年11月30日
※措置期限後の現地確認では状況の変化なし。
- ・令和4年11月 所有者へ状況確認の連絡
☞ 解体に向け業者見積取得検討中との回答

認定No.3－R2 大木 再勧告措置

勧告前

措置期限後

非公表



非公表

- ・令和4年7月19日付け勧告書通知
措置期限: 令和4年11月30日
- ・令和4年11月 所有者へ状況確認の連絡
☞ 所有者親族間で協議し、少しずつ片づける意向
→危険ブロック塀への対処、伐採木の処分を現地で確認

議事（４）特定空家等所有者への勧告について

認定№.6－R3 松尾町五反田 勧告措置移行

指導前

非公表

措置期限後

非公表

- 令和4年3月31日付け指導書通知
措置期限：令和4年7月30日
- 令和4年9月29日 現地確認
☞ 改善なし
- 令和4年10月20日付けで書面による指導状況への対応状況調査
☞ 改善意向報告書の提出あり
回答内容：令和4年12月中に解体意向の回答

認定№.7－R3 蓮沼二 勧告措置移行

指導前

非公表

措置期限後

非公表

- 令和4年3月31日付け指導書通知
措置期限：令和4年7月30日
- 令和4年9月29日 現地確認
☞ 改善なし
- 令和4年10月20日付けで書面による指導状況への対応状況調査
☞ 改善意向報告書の提出なし
所有者へのヒアリング：解体意向確認（令和5年中を目途）

認定№.8－R3 木原 勧告措置移行

指導前

非公表

措置期限後

非公表

- 令和4年3月31日付け指導書通知
措置期限：令和4年7月30日
- 令和4年9月13日 現地確認
☞ 一部改善あり 不法投棄、飛散対策のためのネット設置
- 令和4年10月20日付けで書面による指導状況への対応状況調査
☞ 改善意向報告書の提出なし
所有者へのヒアリング：資力不足、自身で対応を進める回答

■令和5年度 第2期空家等対策計画の策定スケジュールについて

- ・協議会委員任期満了のため令和5年度に協議会委員の選任
- ・計画期間満了となる令和5年度内に第2期空家等対策計画に向けた協議を行う

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
市	実態調査後の分析			計画素案の作成			パブリックコメントの実施			計画策定		
協議会	協議会委員の選任			第1回協議会			第2回協議会			第3回協議会		