

# 山武市空家等対策計画(案)

## 【目次】

<b>第1章 計画策定の概要</b> .....	<b>1</b>
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 位置付け .....	2
3. 計画期間 .....	3
4. 計画対象エリア .....	3
5. 対象とする空家等の種類 .....	4
(1)空家等の定義について-----	4
(2)「空家等」と「空き家」の表記の違いについて-----	4
(3)所有者等の定義について-----	4
(4)住宅・土地統計調査における住宅の分類について-----	5
<b>第2章 前計画の取組み状況及び評価</b> .....	<b>6</b>
1. 前計画の施策体系.....	6
2. 前計画の目標と総評 .....	7
(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-----	7
(2)空家等の利活用の促進に関する目標-----	8
<b>第3章 空家等の現状</b> .....	<b>9</b>
1. 空家等を取り巻く状況 .....	9
(1)社会潮流-----	9
(2)人口・世帯動向-----	18
(3)住宅の状況-----	20
2. 空家等実態調査による空家等の状況.....	22
(1)実態調査からみた空家等の状況-----	22
(2)所有者意向調査からみた空家等の状況-----	25
3. 民間事業者等ヒアリング .....	38
(1)実施概要-----	38
(2)結果概要-----	39
<b>第4章 空家等における課題</b> .....	<b>41</b>
<b>第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等</b> .....	<b>43</b>
1. 基本的な考え方 .....	43
2. 空家等に対する基本方針 .....	44

3. 重点エリアの設定 .....	46
4. 空家等対策の取組み及び目標指標 .....	47
5. 各年度の計画目標 .....	59
<b>第 6 章 実施体制</b> .....	<b>60</b>
1. 空家等対策の実施体制 .....	60
2. 各主体の役割 .....	61
3. 住民からの相談への対応 .....	64
<b>第 7 章 計画の進行管理</b> .....	<b>65</b>
1. 定期的な現状把握 .....	65
2. PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理 .....	65
<b>参考資料</b>	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	参考-1
2. 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準 .....	参考-11
3. 山武市空家等の適正管理に関する条例 .....	参考-19
4. 山武市特定空家等の認定基準 .....	参考-22
5. 山武市空き家バンク実施要綱 .....	参考-25
6. 山武市都市計画マスタープラン-将来都市構造 .....	参考-28
7. 協定締結先一覧 .....	参考-29
8. 国の支援事業 .....	参考-30
9. 先進事例 .....	参考-31

# 第 1 章 計画策定の概要

## 1. 計画策定の背景と目的

近年の人口減少や少子高齢化の進展及び既存建築物の老朽化などに伴って、適切な管理が行われていない空家等が増加し、防災・防犯・衛生・景観等の面で問題が生じており、また、ますます増加することが懸念される空家等はこれらの問題から周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

こうした背景から、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年（2014 年）法律第 127 号。以下「空家法」という。）が平成 26（2014）年 11 月 27 日に公布され、平成 27（2015）年 5 月に全面施行されました。

山武市においては、平成 29（2017）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ながら、空家等に関する総合的かつ計画的な対策を進めていくため、平成 31（2019）年 3 月に「山武市空家等対策計画」を策定し、空家等の活用や除却などの対策を進めてきました。

さらに、令和 5（2023）年 6 月には、区域を絞った重点的な対策の必要性や所有者等による管理責任の強化など、空家等問題への制度的対応を求める自治体の声を背景とした空家法の一部改正法が公布され、空家等対策の強化が進んでいます。

このような状況から、「山武市空家等対策計画」の計画期間が令和 5（2023）年度に満了を迎えるにあたり、空家法改正等の新たな動向とともに、市の上位計画との整合や令和 4（2022）年度に再度実施した空家等実態調査による本市の空家等の状況等を踏まえ、より一層の空家等対策を強化・推進していくため、新たな空家等対策計画を策定します。

## 2. 位置付け

本計画は、空家法第7条第1条に規定する「空家等対策計画」であるとともに、住宅市街地総合整備事業制度要綱第25に基づく「空き家対策総合実施計画」を兼ねた計画であり、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（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）」に即し、策定するものです。

また、本市の最上位計画である「第3次山武市総合計画」や「山武市都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携・整合を図ります。

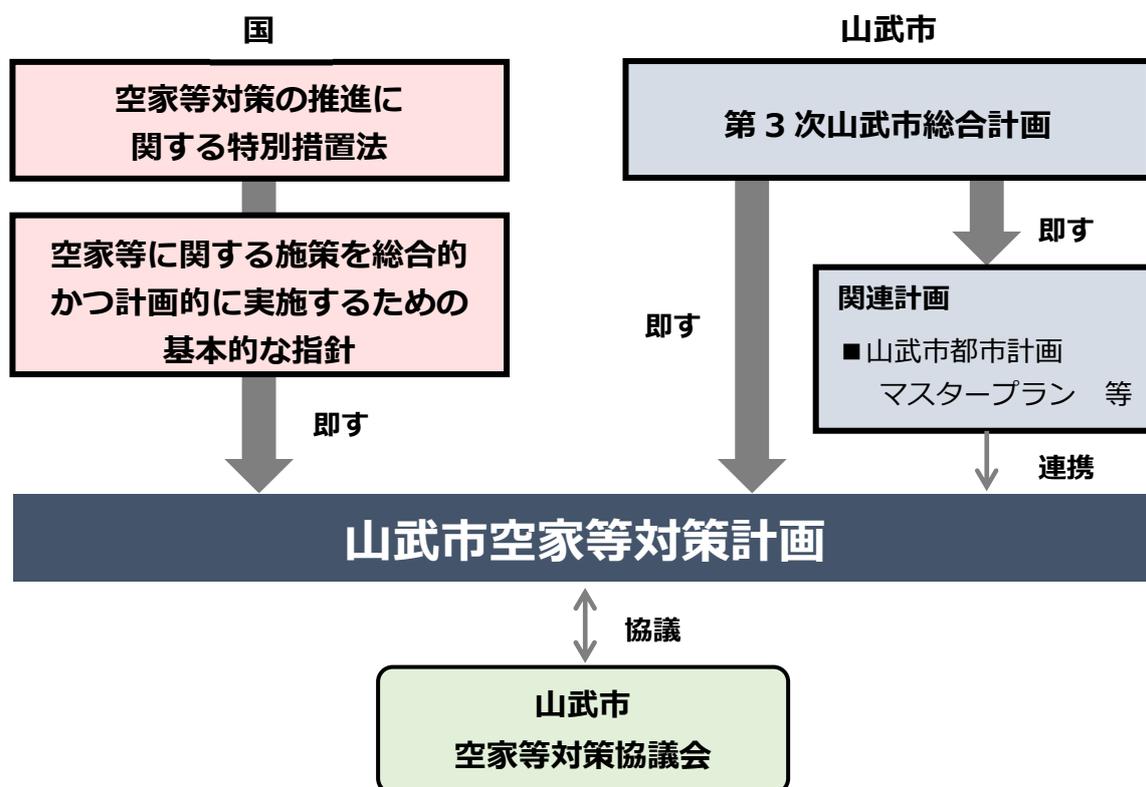


図 本計画の位置づけ

### ※「持続可能な開発目標(SDGs)」との関連について

本計画を推進することで、平成27(2015)年の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」の達成に向けた取組みにもつなげていきます。

SDGsは、17のゴール(目標)と169のターゲット(取組み)から構成されており、本計画と関連性が高い目標として、“目標11 住み続けられるまちづくりを”“目標12 つくる責任 つかう責任”“目標17 パートナーシップで目標を達成しよう”が挙げられます。



### 3. 計画期間

計画期間は、令和 6 (2024) 年度から令和 10 (2028) 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し、上位計画や関連計画との連携及び整合を図るため、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、見直し及び次期計画の策定期間においては、本計画の「第 5 章 空家等対策の基本的な方針及び取組み」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。

(参考) 上位計画、主な関連計画の計画期間

計画名 年度	令和 6 (2024)	令和 7 (2025)	令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)
第 3 次山武市 総合計画	→			計画見直し →	
山武市都市計画 マスタープラン	→				
第 2 期山武市 まち・ひと・しごと 創生総合戦略	→	計画見直し →			
山武市 国土強靱化地域計画	→				

### 4. 計画対象エリア

空家等は、市街地に限らず、市内全域に広く分布していることから、本計画が対象とするエリアは、山武市全域とします。

## 5. 対象とする空家等の種類

---

### (1) 空家等の定義について

本計画では、下記のように空家等を定義します。

#### 1) 空家等（空家法第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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。

なお、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合を対象とします。

#### 2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態であると認めたものをいいます。

- ・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
- ・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

#### 3) 管理不全空家（空家法第13条第1項）

空家等のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めたものをいいます。

### (2) 「空家等」と「空き家」の表記の違いについて

「空家等」と「空き家」の表記は、法律や計画、調査により異なります。

本計画では法律の表記に基づき「空家等」の表記を用いていますが、文章やデータの引用元の計画・調査等が「空き家」と表記している場合は「空き家」の表記を用いています。

### (3) 所有者等の定義について

所有者等とは、空家法第5条において、空家等の所有者又は管理者をいいます。空家等の所有者又は管理者は、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されています。

#### (4) 住宅・土地統計調査における住宅の分類について

総務省統計局の住宅・土地統計調査における住宅及び空き家の区分・定義を、次のとおり示します。

なお、空家法における空家等の区分は、「その他の住宅」に当たります。（平成 30（2018）年住宅・土地統計調査 用語の解説より）

##### 1) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘
				その他
			賃貸用の住宅	
			売却用の住宅	
			その他の住宅	
建築中の住宅				

##### 2) 空き家の分類・定義

用語	解説
二次的住宅－別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅－その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのためなどに取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

## 第2章 前計画の取組み状況及び評価

### 1. 前計画の施策体系

前計画である「山武市空家等対策計画（H31.3）」において設定している課題・方針及び施策の概要は以下のとおりです。

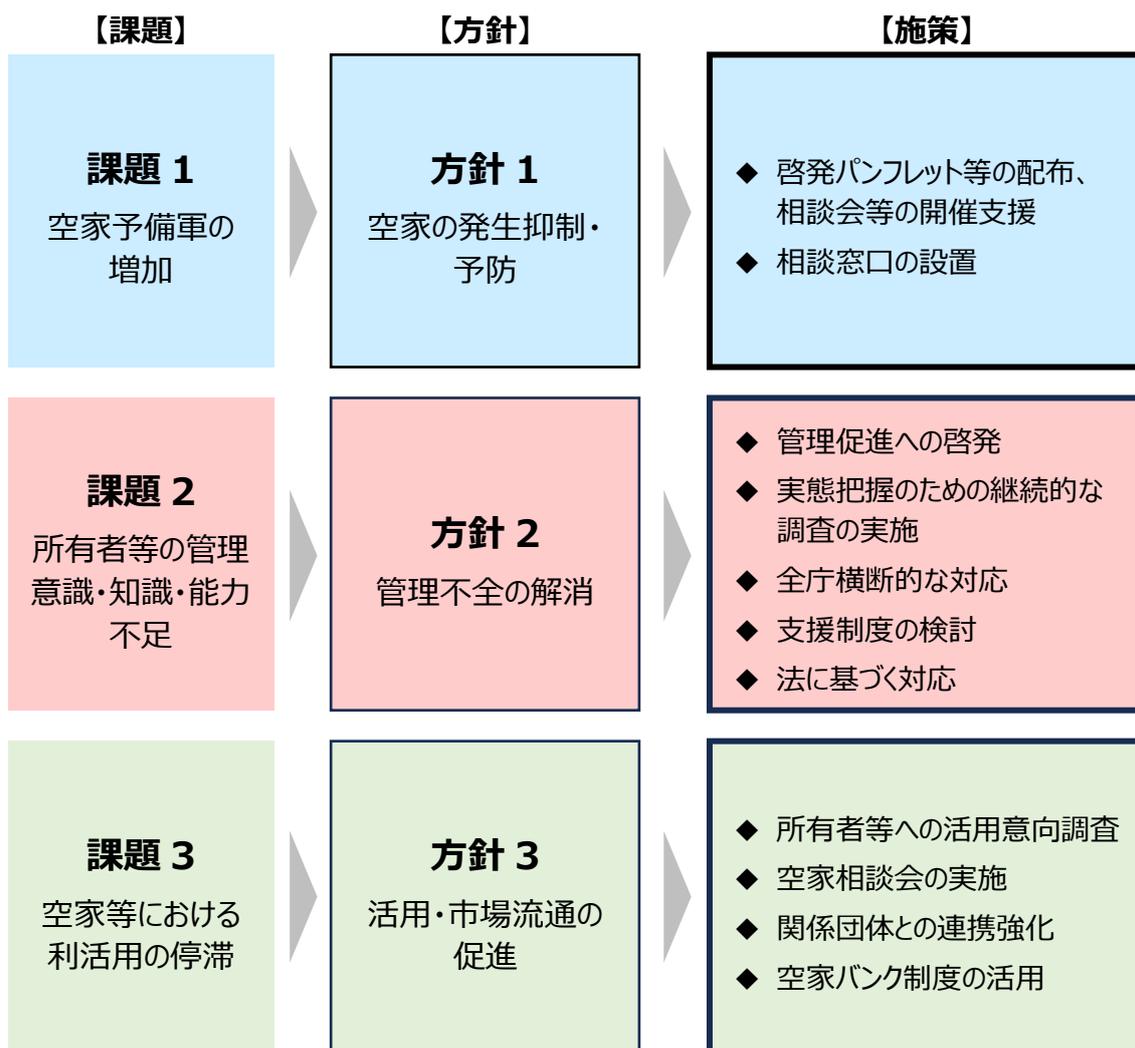


図 前計画の施策体系

## 2. 前計画の目標と総評

前計画で掲げる2つの目標について、PDCAサイクルに基づきながら、評価・検証を行いました。目標及び総評は以下のとおりです。

### (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。

特定空家等への対応(計画期間累計)	
認定数	10件
助言・指導数	7件
勧告数	6件
改善数	3件
残存する特定空家等数	7件

適切な管理が必要な空家等への対応(計画期間累計)	
通報数	417件
適切な管理に係る助言書通報数	284件
改善数	87件
改善率	30.6%

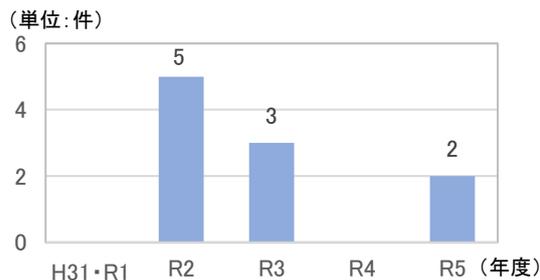


図 特定空家認定数

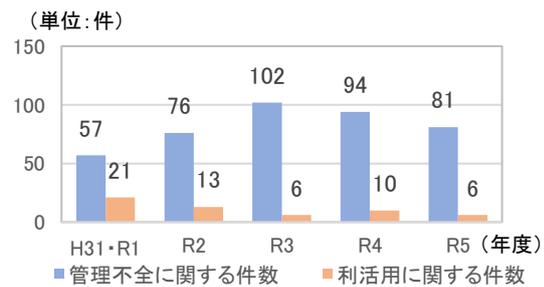


図 通報・相談件数

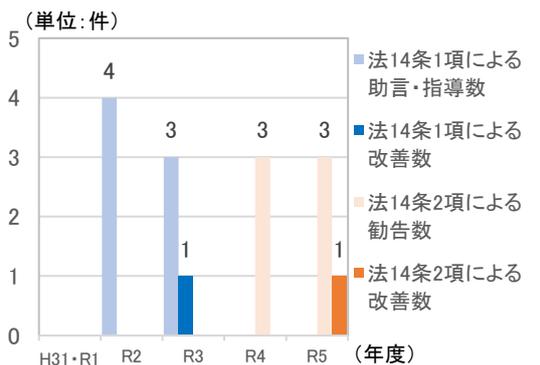


図 法14条に基づく助言・指導・勧告及び改善数

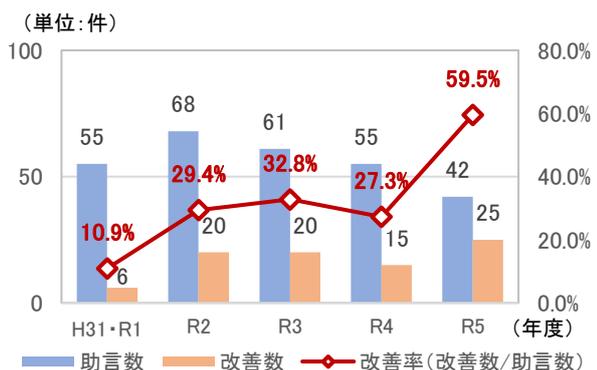


図 法12条に基づく助言・改善数

#### ■ 総評

・特定空家等に関する選定、調査、認定及び通知を行うとともに、なお改善されていない物件に対しては勧告を実施するなど、法や条例に基づく一連の対処を行うことで、**特定空家等の改善(令和3年度:2件(1件は条例に基づく緊急安全措置による)、令和5年度:1件)**に、**一定程度の効果が発現**しています。

⇒今後も引き続き、法や条例等に基づきながら、**空家等の適正管理の促進や早期解消に向けた取組み**が求められます。

※各図等の令和5年度の数値は令和6年1月現在

## (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。

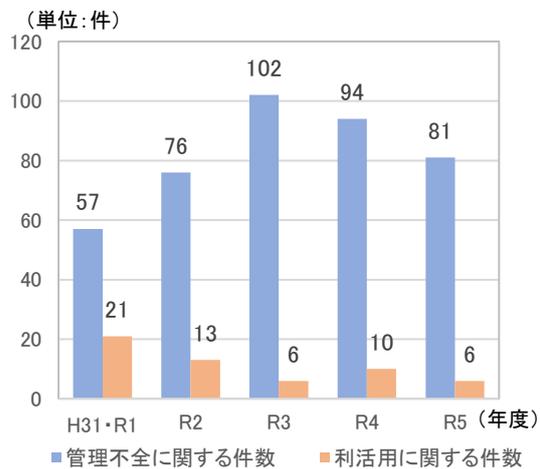


図 通報・相談件数

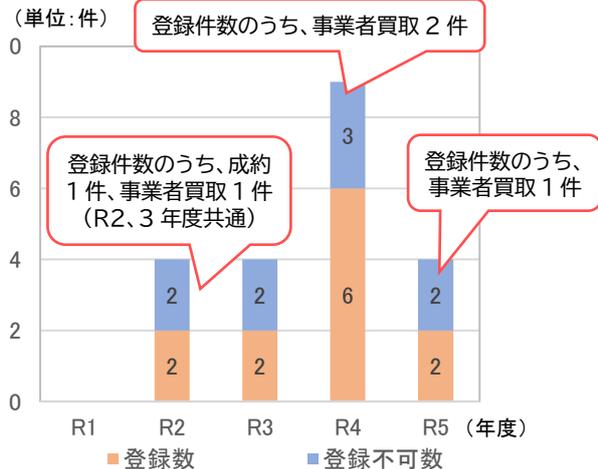


図 空き家バンク申込み件数(登録可否別)

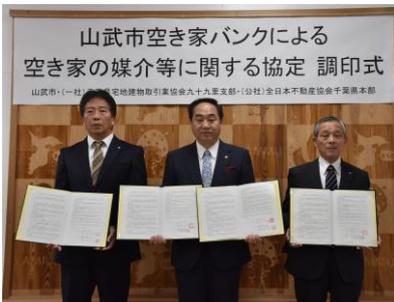


図 全日本不動産協会千葉県本部、  
宅地建物取引業協会九十九里支部  
との協定締結(平成 30 年度)



図 千葉司法書士会との協定締  
結(令和 3 年度)

空家等の適正管理に関するお願い

空家等の所有者に管理責任があります

「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義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、「警告」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異なります。

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、貸したいなどのマッチングを支援いたします
- 登録先: <https://www.otzaiemmu.lg.jp/oaee/oaee002030.html>

登記の意向や相談などの対策者をお探ししましょう！

- 登記や相談での申込み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、登記や相談の相談を行っています。

ふるさと納税を活用しましょう！

- ふるさと納税の申し込みは早めに相談しましょう
- 登録先: <https://www.otzaiemmu.lg.jp/oaee/oaee002030.html>

空家に関する相談窓口

- 空家バンク 運営事務局 都市整備課 TEL: 0475-80-1192
- 登記の相談に関する窓口 千葉司法書士会事務所 TEL: 043-246-2996
- ふるさと納税に関する窓口 山武市役所 企画政策課 企画係 TEL: 0475-80-1131

図 固定資産税納税通知書  
への啓発チラシ

### ■ 総評

・ 市内連絡調整会議や空家等対策協議会の定期的な開催や、専門家との協定締結による**関連団体等との連携強化**をはじめ、空家等の発生抑制・予防及び利活用に関する啓発リーフレットの作成、配布や相談窓口の設置、専用 HP の開設等による**積極的な情報提供・周知を実施**しました。

⇒今後も引き続き、**市内外の関係者との継続的な連携・協力**を進めていくことに加えて、利活用に向けた市内での連携した取組みが少ない状況を踏まえ、**空家等の利活用や流通促進に向けた具体的な施策の連携**が求められます。

※各図等の令和 5 年度の数値は令和 6 年 1 月現在

# 第3章 空家等の現状

## 1. 空家等を取り巻く状況

空家等を取り巻く状況について、国や県及び本市の状況を以下のとおり整理します。

### (1) 社会潮流

#### 1) 人口減少、少子高齢化の進展

- ◆我が国の総人口は、昭和20年代の高度経済成長期から全国的な人口増加が続いていましたが、2008年の1.28億人をピークに減少に転じ、2020年には約1.26億人（2015年から94.9万人減、0.7%減）と断続的な人口減少となっています。
- ◆年齢階層別に見ると、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）は平成7年以降、いずれも減少している一方、老年人口（65歳以上）は一貫して増え続けています。
- ◆千葉県の総人口は、2020年にピークを迎え、その後緩やかに減少すると推計されています。また、合計特殊出生率は全国値を常に下回り、少子化の傾向は今後も継続していくものと考えられます。
- ◆その一方で高齢者人口は、今後も増加傾向にあり、2020年現在で高齢化率は約3割と、県民3人に1人が高齢者となっています。

⇒全国的な更なる人口減少・少子高齢化の進展とともに、空き家の増加が懸念されるため、地域の特性に応じた総合的な空家等対策が求められます。

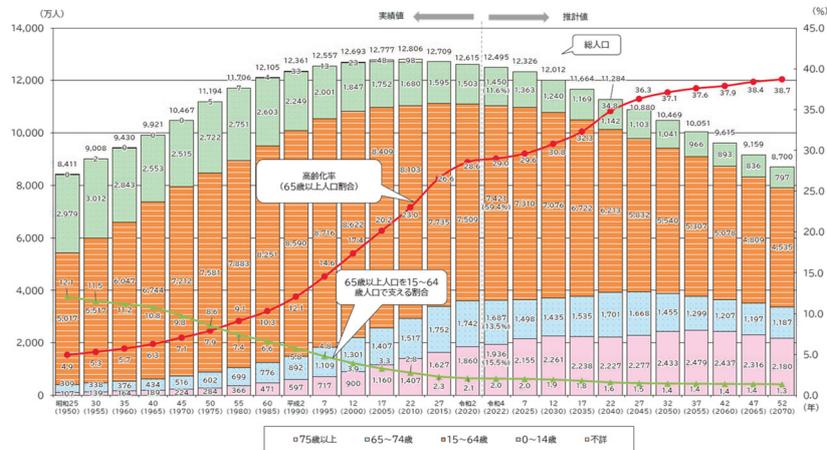


図 全国の高齢化の推移と人口推計

出典：高齢社会白書令和5年版

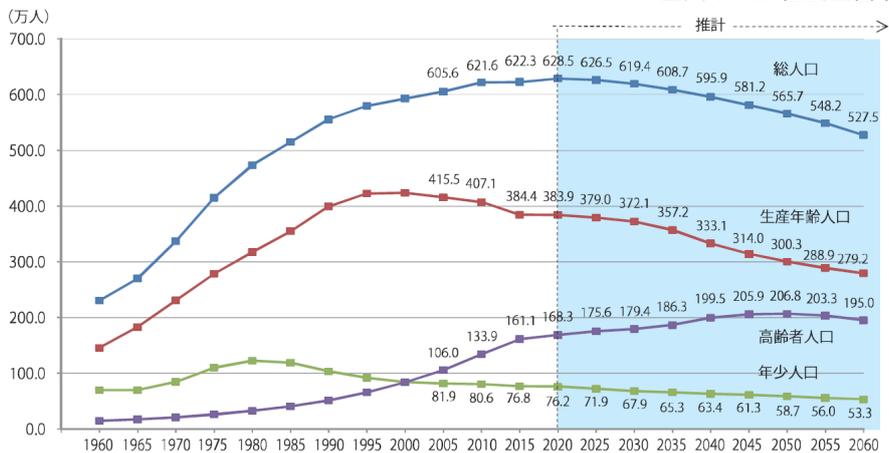


図 千葉県の人口推移

出典：千葉県人口ビジョン(改訂版)(2021年3月改訂)

## 2) 住宅ストックの状況

- ◆全国の住宅ストック数（約 6,200 万戸）は、総世帯（約 5,400 万世帯）に対し約 16% 多く、量的には充足している状況です。その一方で、空き家の総数は、一貫して増加傾向となっており、平成 30 年では約 846 万戸（空き家率 13.6%）となっています。
  - ◆国土交通省の「令和元年版防災白書」では、都市の内部において、これら空き家等の低未利用の空間が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダム性をもって相当程度の分量で発生する現象を「都市のスポンジ化」と呼び、適正に維持管理されなければ、生活環境の悪化とともに、都市の利便性の低下や行政サービスの非効率化、地域活力の衰退などの弊害をもたらすとしています。
  - ◆千葉県は住宅総数は徐々に増加し、平成 30 年で 300 万戸を超え、全国の動向と同様に世帯数（令和 2 年の世帯推計 267 万世帯）を上回るストックが存在しています。また、住宅総数の約 13%にあたる 38 万戸が空き家となっており、増加傾向で推移しています。
- ⇒空家等の低未利用地の増加による「都市のスポンジ化」の進行に伴い、地域活力の衰退等が懸念されるため、空家等の発生抑制をはじめ、量的に充足している住宅ストックを活用し、地域活性化に寄与できる維持管理の仕組みや流通、利活用の促進が求められます。

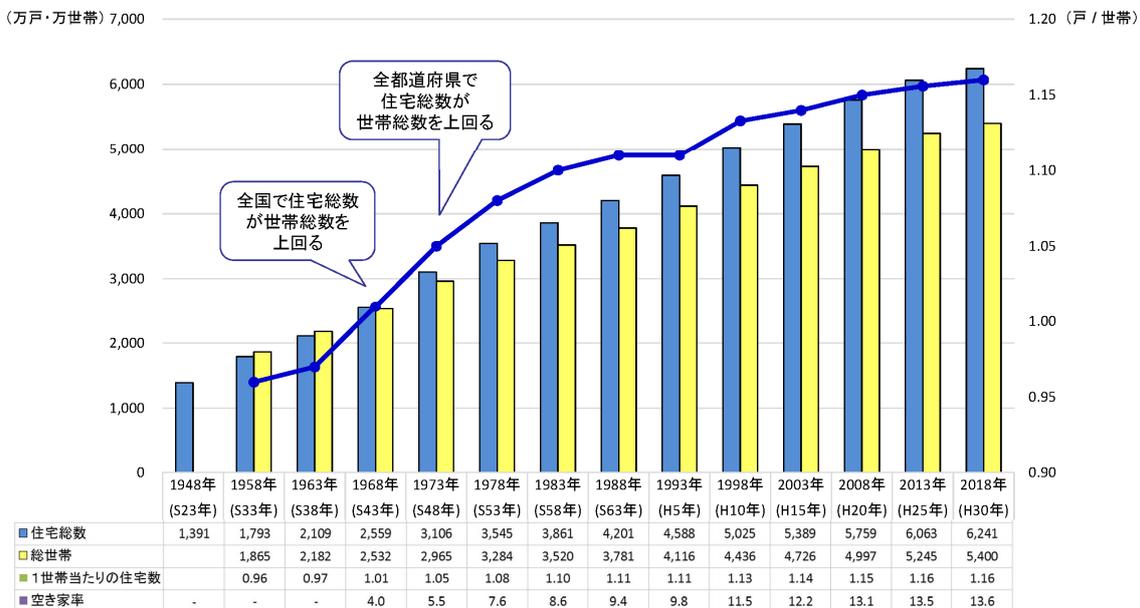


図 全国の住宅ストックの推移

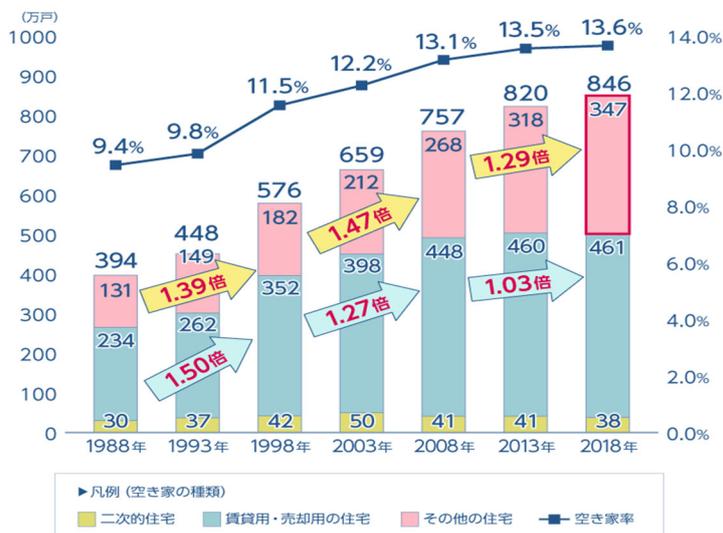


図 全国の空き家の推移

出典：住宅・土地統計調査



### 3) ライフスタイルの多様化

- ◆働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークが身近な働き方となり、都市部での仕事を有したまま地方部への移住が可能になったことで、ワークライフバランスや地方移住、仕事等に関する意識や価値観が変化・多様化し、郊外への住み替えや二地域居住、ワーケーションなど、個々のライフスタイルを実現するような新しい動きが見られるようになりました。
- ◆複数拠点生活の実施目的では、「自分の時間を過ごすため」など、多様なライフスタイルの実現を目的としています。

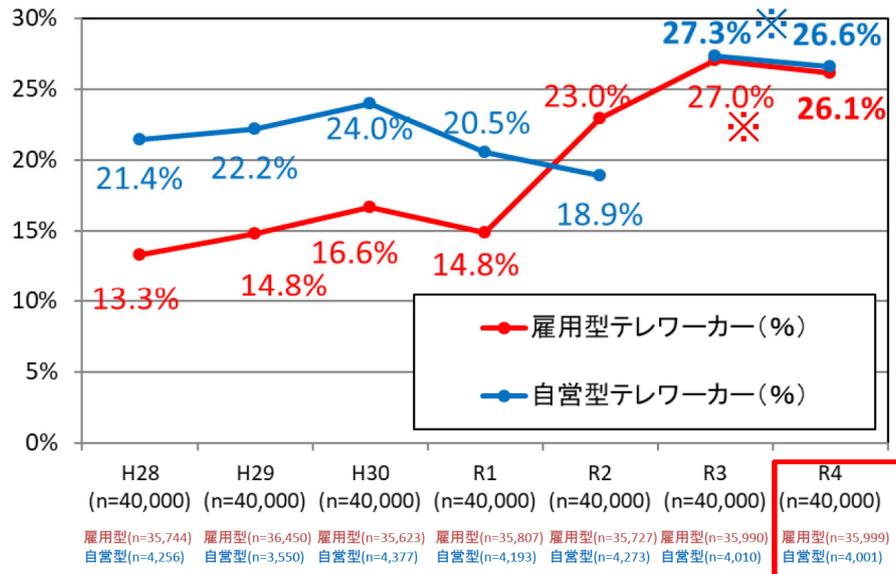
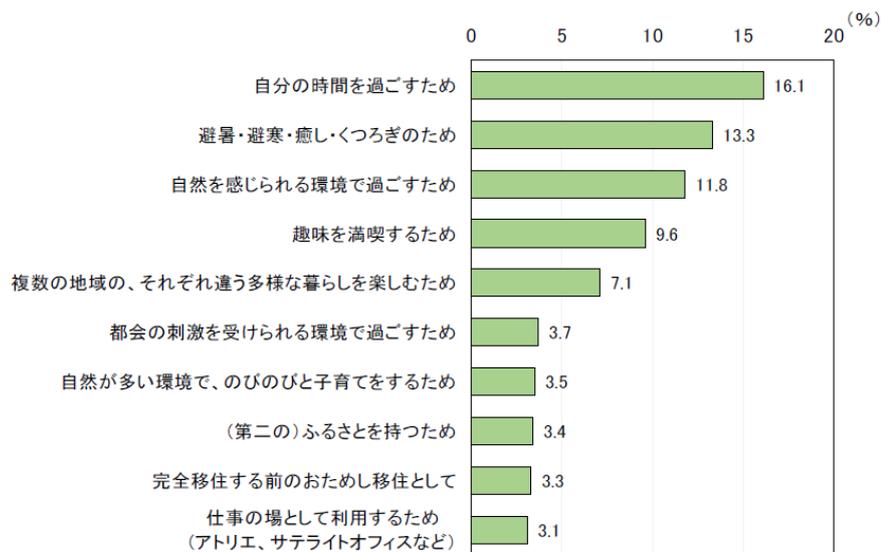


図 全事業者におけるテレワーカーの割合(H28-R4)

※ R3 年度に定義を変更したため、それ以前との直接比較が困難な箇所。

出典：令和4年度テレワーク人口実態調査 調査結果



※複数拠点希望者(10,566人)を対象、上位10位まで

図 複数拠点生活の実施目的(最も大きな目的・理由)

出典：第4次千葉県住生活基本計画(R4.11)

#### 4) 観光動向

- ◆訪日外国人旅行者数は、2019年（令和元年）までは、ビザの戦略的緩和や訪日外国人旅行者向け消費税免税制度の拡充等により、過去最高を更新していましたが、2020年（令和2年）及び2021年（令和3年）の訪日外国人旅行者数は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、水際措置の強化の継続などにより、年間を通じて大きく減少しました。また、千葉県内における観光入込客数も同様に年間を通じて大きく減少しました。
- ◆2022年（令和4年）の訪日外国人旅行者数は、6月の外国人観光客の受入再開後、10月の入国者数の上限撤廃、個人旅行の解禁、ビザなし渡航の解禁等の水際措置の大幅緩和等により大きく増加し、同年12月には2019年同月比で54.2%まで回復、年間では約383万人（2019年比88.0%減）となっています。2023年（令和5年）も回復傾向が続き、4月は、2022年（令和4年）10月以降単月では最多の194.9万人となり、2019年同月比で66.6%まで回復しました。同様に千葉県内における観光客入込数も回復傾向にあります。

⇒ライフスタイルの多様化に伴って、増加が期待できる移住・定住の需要や回復基調にあるインバウンド効果や観光客を積極的に取り込む受け皿として、空家等を活用した地域活性化に寄与できる仕組みや体制づくりが求められます。

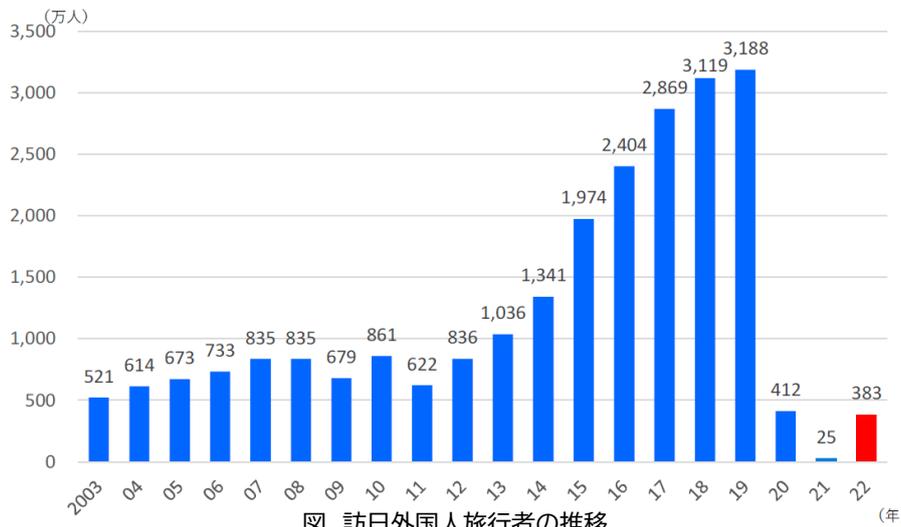


図 訪日外国人旅行者の推移

出典：令和5年版観光白書

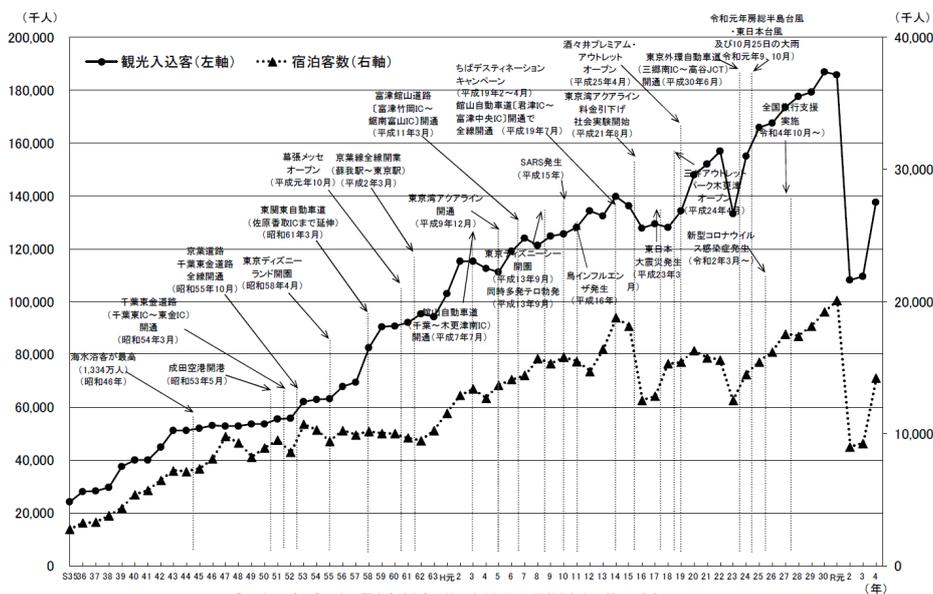


図 観光入込客数及び宿泊客数の推移及び千葉県観光の沿革

出典：報道資料 令和4年観光客の入込動向について（速報値）/千葉県

## 5) 頻発化・激甚化する自然災害への対応

◆我が国では、暴風、豪雨、洪水、土砂災害、高潮等の気象災害による被害が毎年のように発生しています。近年では、令和元年房総半島台風や令和元年東日本台風、令和2年7月豪雨等によって大きな被害を受けており、令和4年度に入ってから、令和4年8月の大雨、令和4年台風第14号、同第15号等により、被害が立て続けに発生し、長期にわたる復旧・復興が繰り返されている中、日降水量100mm以上及び200mm以上の日数は、この100年で増加傾向が見られるなど、気候変動による降雨量及び洪水流量が更に増大することが予想されています。

◆また、政府の地震調査委員会では、南海トラフ地震（マグニチュード8～9級）の30年以内の発生確率は、令和5年公表時で70%～80%と10年前の平成25年公表時よりも高い評価が示され、時間の経過とともに地震の切迫性は高まっています。また、関東エリアでは、これまで把握できているだけでも度々マグニチュード7級の地震が発生しており、加えて、関東大震災から現在までの100年は地震活動が比較的静穏に経過しているものの、今後は比較的活発な時期を迎えるとの想定もあり、引き続き警戒が必要となっています。

⇒老朽化が進む空き家に対しては、洪水等による漂流や揺れによる倒壊の危険性が高く、緊急輸送道路や避難路の封鎖など、避難・応急活動などの妨げになり、2次災害の恐れがあることから、廃屋化、倒壊等の危険になる前の対策が求められます。

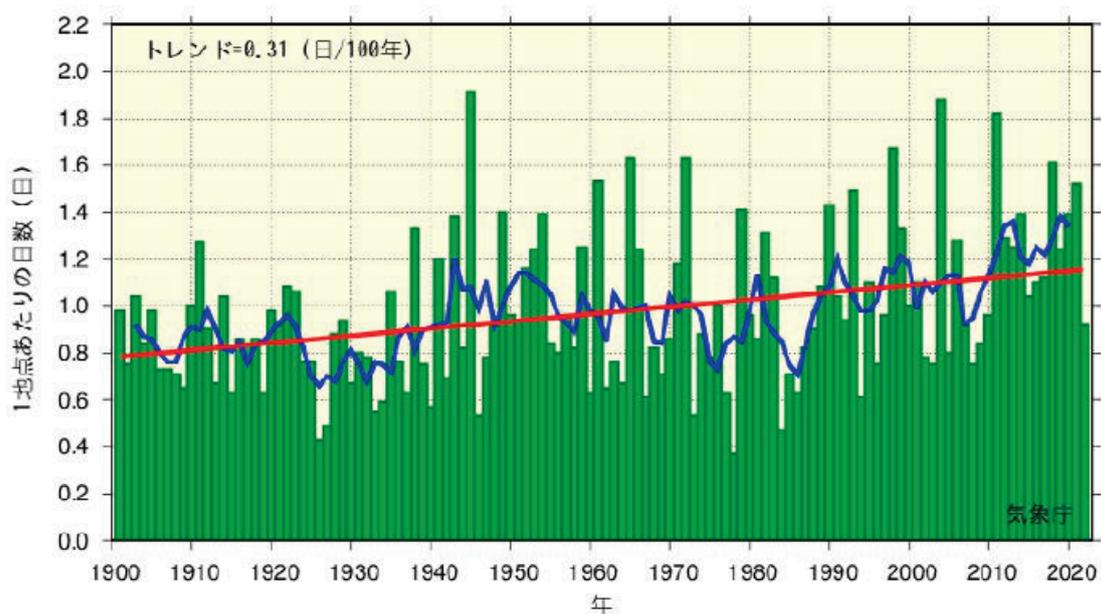


図 全国 51 地点平均\_日降水量 100 mm以上の年間日数

緑色棒グラフ：全国のアメダス地点の各年の年間発生回数（日数）を示す（1,300地点あたりに換算した値）。  
 青色折れ線：5年移動平均値  
 赤色直線：長期変化傾向（この期間の平均的な変化傾向）を示す。なお、日数の増加はそれぞれ信頼水準99%で統計的に有意である。

出典：令和5年防災白書

## 6) 行財政

◆総務省の「自治体戦略 2040 構想研究会」によると、地方自治体では職員数が減少し、令和 22 年頃には更に少ない職員数での行政運営が必要になる可能性があると予測されています。また、歳出面においては、社会保障に係る経費（民生費）や老朽化した公共施設・インフラの更新に要する費用の増大が想定される一方、歳入面では、所得や地価が減少・下落すれば地方税収が減少する可能性があります。

◆令和 2 年の地方制度調査会がまとめた「2040 年頃から逆算し顕在化する諸課題に対応するために必要な地方行政体制のあり方等に関する答申」によると、令和 22 年頃にかけて生じる変化・課題、そして大規模な自然災害や感染症等のリスクにも的確に対応し、持続可能な形で行政サービスを提供するためには、国・地方を通じた行政のデジタル化（デジタル・ガバメント）を進め、新たな時代にふさわしい環境を整えることが喫緊の課題とされています。

⇒地方自治体における、人手と財政の不足により行政サービスの維持が困難となること が想定されているため、ICT 活用等によるデジタル化の推進とともに、NPO や地域コミュニティの資金や技術、ノウハウ等の積極的導入が求められます。

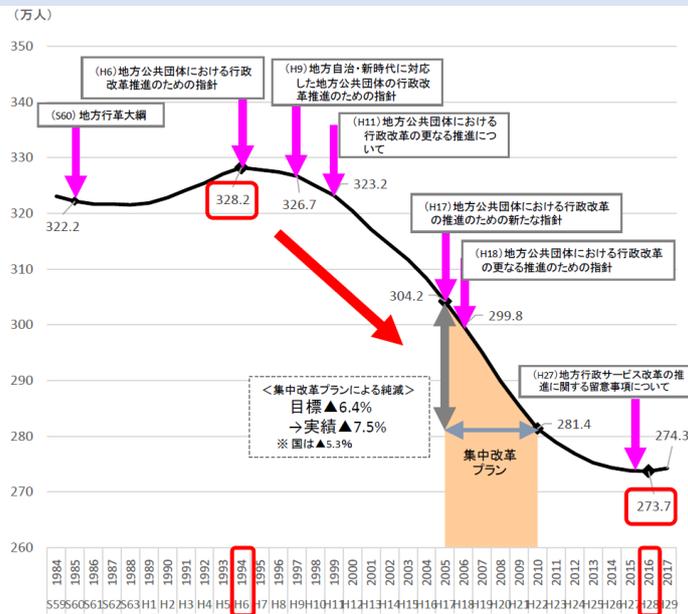


図 地方公務員数の推移

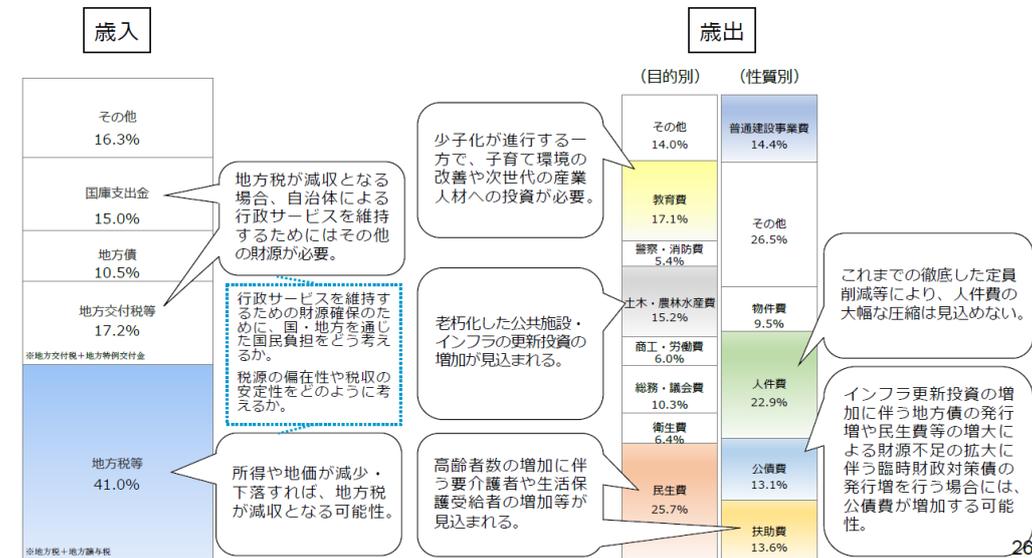


図 人口構造の変化が地方財政に与える影響

出典：自治体戦略 2040 構想研究会 事務局資料

## 7) 基本指針、特定空家等ガイドライン及び空家法の一部改正の動向

◆平成 27 年 5 月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の取組み状況と地方公共団体からの要望を踏まえ、空き家対策をさらに強力に推進するための措置として、令和 3 年 6 月 30 日に「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」及び「特定空家等に対する措置に関するガイドライン」が改正されました。

◆また、空家法については、施行後も更に空家等の増加が見込まれる中、特定空家等となってからの対応は限界に近付いており、より早い段階での対応の必要性や地域の需要に応じた空家等活用を進めることで、地域経済の活性化等に繋げていく視点など、空き家対策の強化が急務となっていることを背景として、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和 5 年 6 月 14 日に公布されました。この法改正は近年の空き家状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化するものです。

⇒空家法の一部改正をはじめとした、空き家に係る国の動向を踏まえ、地域の空き家状況等の特性に応じた空家等対策の検討・強化が求められます。

### 【空家法基本指針及び特定空家等ガイドライン改正のポイント】

#### (1) 空家法基本指針

- 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載  
※ガイドラインにおいて、特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載
- 所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載
- 地域の空家等対策に取り組む N P O 等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等

#### (2) 特定空家等に対する措置に関するガイドライン

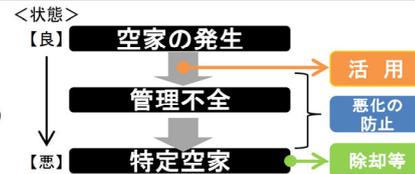
- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等

# ●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

## 背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



## 法律の概要

### ○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

### 1. 活用拡大

#### ①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

#### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

#### ③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

### 2. 管理の確保

#### ①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

#### ②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

### 3. 特定空家の除却等

#### ①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

#### ②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

#### ③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄された空家等**に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

#### 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典: 国土交通省 HP

## (2) 人口・世帯動向

### 1) 人口動向と将来見込み

#### 人口減少と少子高齢化が進み、今後さらに進展する見込み

- ◆これまでの人口推移として、令和2年は48,444人であり、平成12年の60,484人をピークに減少傾向にあります。
- ◆年齢3階級別人口の推移では、少子高齢化が年々進行し、生産年齢人口の占める割合も減少しています。
- ◆国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、将来的にも人口減少は続き、約20年後の令和27年には28,068人と約20,000人の減少が見込まれています。

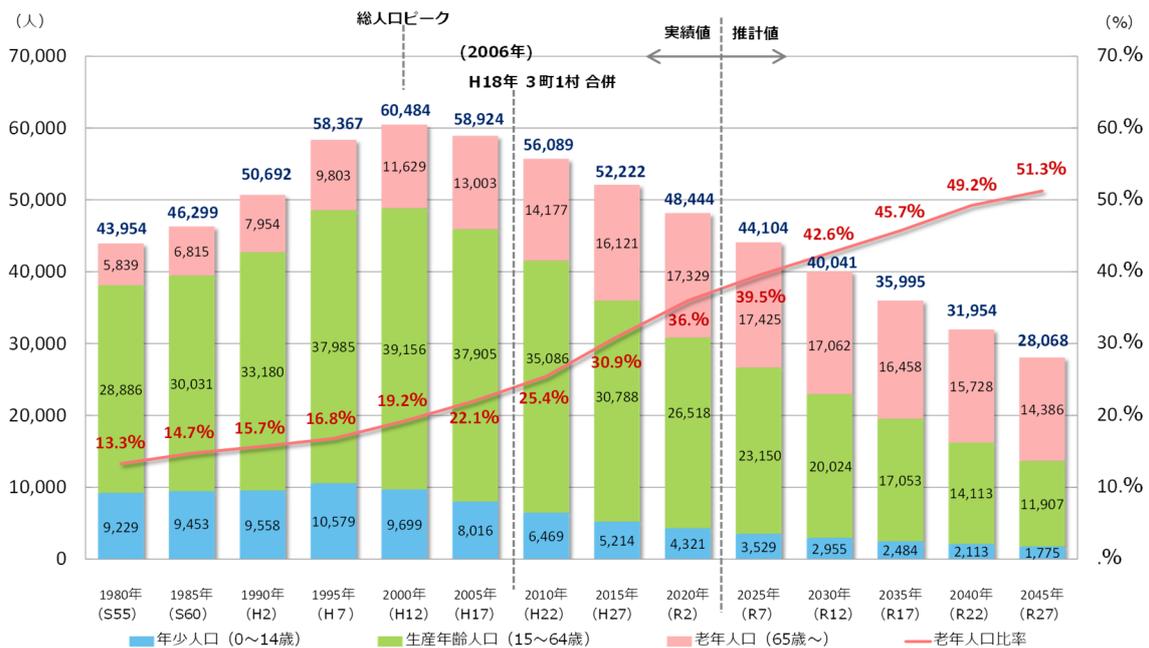


図 人口の推移

出典：国勢調査(各年)

国立社会保障・人口問題研究所 2018年3月推計

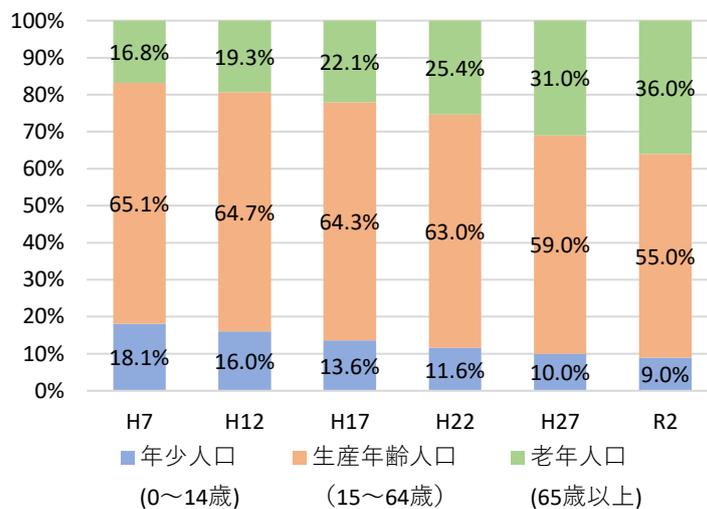


図 年齢3階級別人口の推移

出典：国勢調査(各年)

## 2) 世帯動向

### 世帯の少人数化の進行と高齢者世帯の増加

- ◆世帯数の推移では、昭和40年以降、人口増加とともに世帯も増加傾向で推移し、平成17年には1.9万世帯を超えました。その後、人口減少局面に入ることによって近年では概ね横ばいとなっています。
- ◆一方、1世帯当たりの人員は、昭和40年代から一貫して減少傾向となっており、令和2年では2.5人/世帯と世帯の少人数化がみられます。
- ◆また、高齢夫婦のみ世帯及び高齢者単身世帯をみると、一貫して増加傾向で推移しており、世帯数はともに2,000世帯を超え、総世帯数に対する割合においても1割以上となっています。

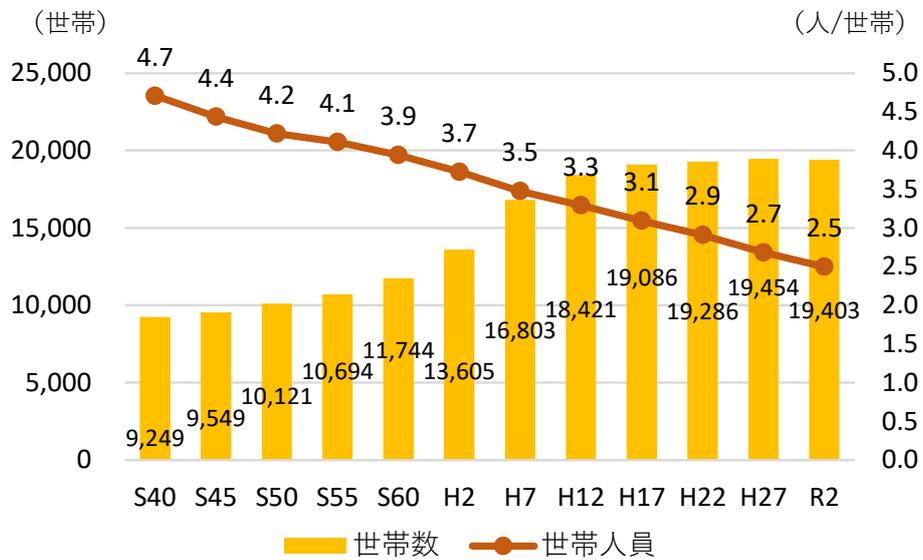


図 世帯数の推移



図 高齢夫婦のみ世帯数と割合の推移

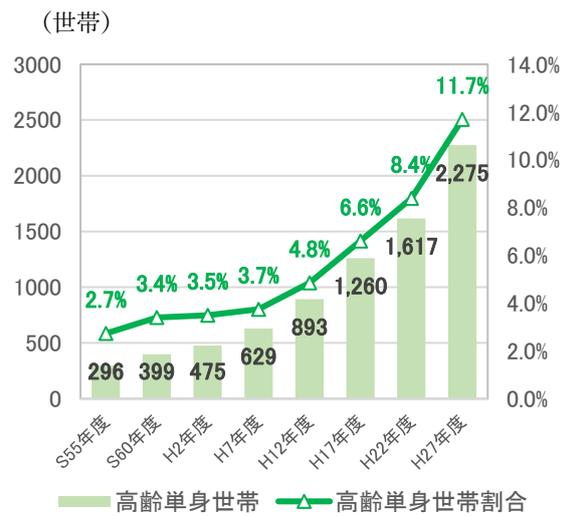


図 高齢単身世帯数と割合の推移

出典：国勢調査(各年)

### (3) 住宅の状況

#### 1) 住宅総数

##### 世帯数を上回る住宅ストックが確保されている

- ◆本市の住宅総数は微増傾向で推移しており、平成30年には23,180戸となっています。
- ◆住宅総数は世帯数（令和2年：19,403世帯）を上回っており、量としては充足している状況となっていますが、その一方で近年の「居住世帯なし 空き家」は4,000戸前後で推移しています。



図 住宅総数の推移

出典：住宅・土地統計調査

#### 2) 着工新設住宅戸数

##### 住宅の新設動向は減少傾向となっている一方で、継続的な住宅需要が伺える

- ◆市内の着工新設住宅戸数は、平成18（2006）年度の242戸をピークに減少傾向で推移しており、令和2（2020）年度では152戸となっている。
- ◆各年の着工新設戸数の内訳をみると、持家が多くを占めており、近年では分譲に比べて貸家が多く見られる。

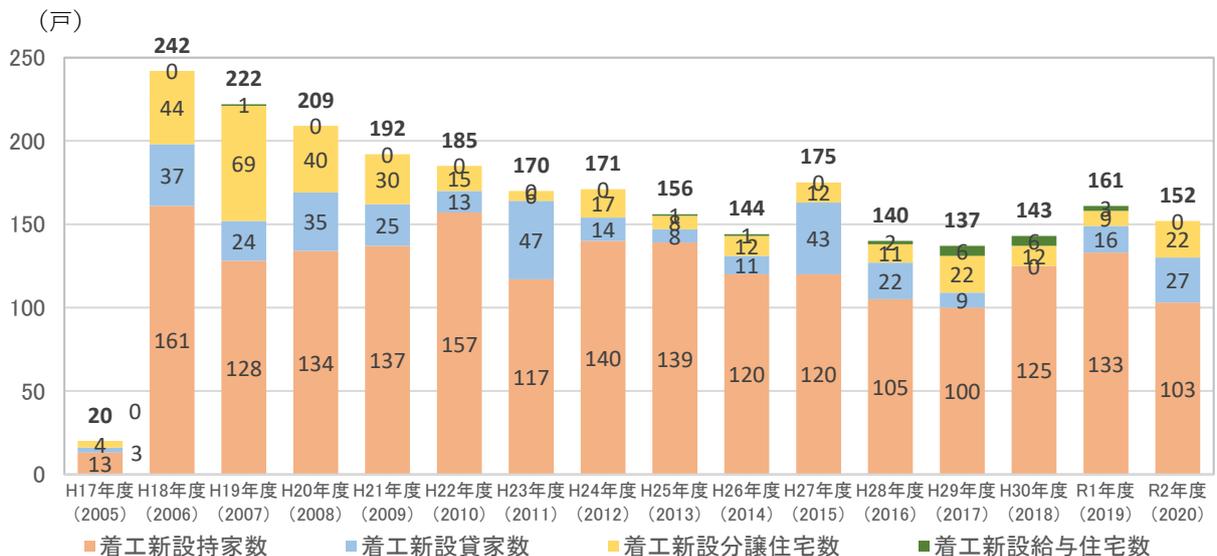


図 着工新設住宅戸数の推移

出典：建築着工統計調査

### 3) 空き家総数と空き家率

#### 空き家率、「その他の住宅」の割合は、全国・県平均に比べてとも高い傾向

- ◆ 空き家数は、平成 15 (2003) 年以降に急増し、平成 30 (2018) 年には 4,070 戸となっています。空き家率では全国平均 13.6%、県平均の 12.6% を大幅に上回る 17.7% となっており、住宅総数の約 2 割が空き家の状態となっています。
- ◆ また、特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」においても、平成 30 (2018) 年で全国平均 5.6%、県平均の 4.8% を大幅に上回る 11.6% となっており、空き家の約 7 割を占めています。

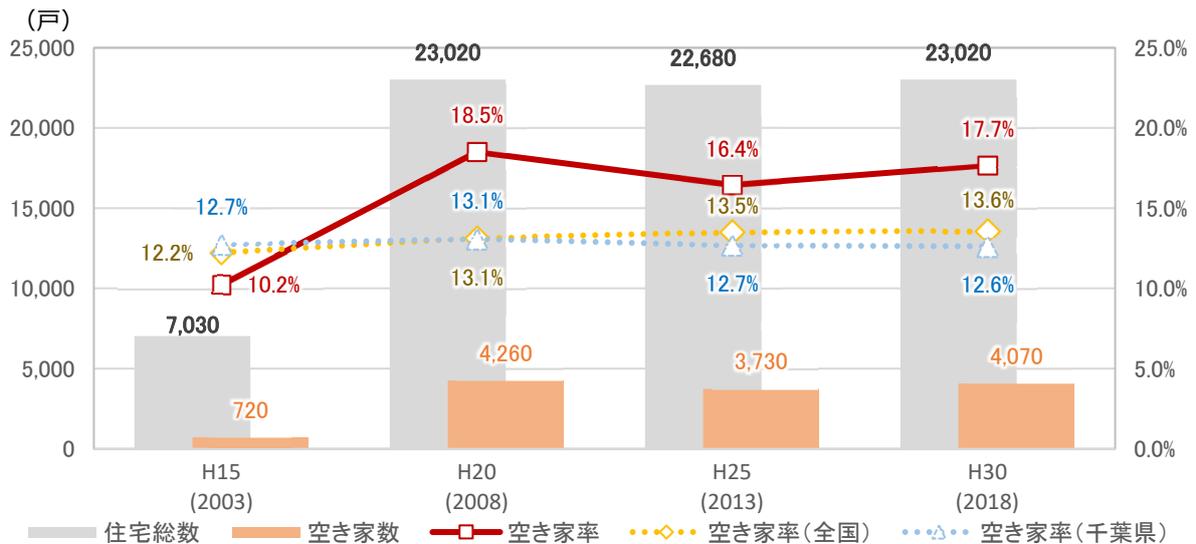


図 空き家の推移

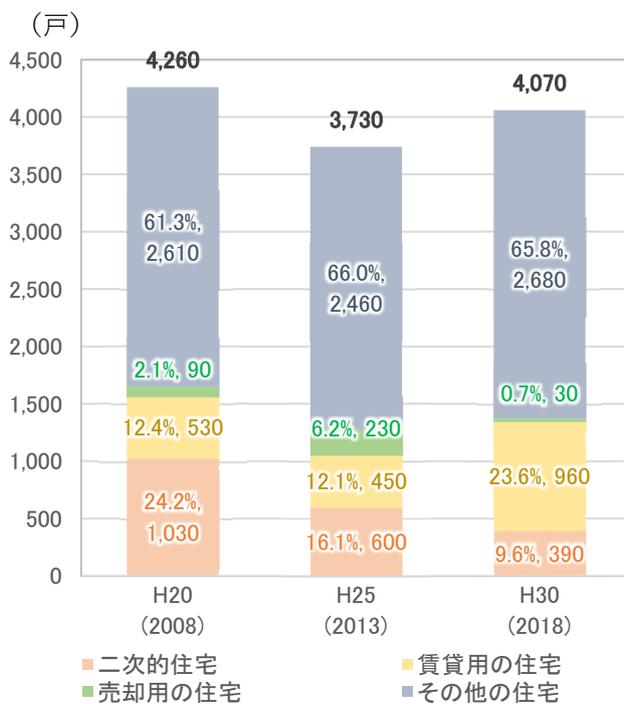


図 空き家の内訳

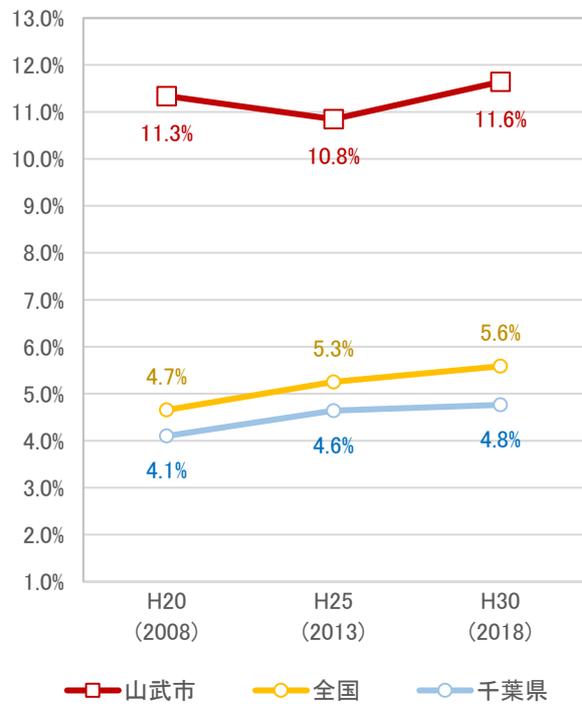


図 住宅総数に対する「その他の住宅」の比較

出典：住宅・土地統計調査

## 2. 空家等実態調査による空家等の状況

令和4年度空家等実態調査及び山武市独自調査の結果を踏まえ、市内の空家等の状況等を整理します。

### (1) 実態調査からみた空家等の状況

#### 1) 空家等の総数及び評価ランク

##### 前回調査より空家等の総数が増加

- ◆山武市内の総空家等数は前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて362件増加し、1,043件となっています。
- ◆管理不全の建物として対応が必要と思われるものが前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて76件増加し、約2倍の件数となっています。
- ◆建物状態の割合としては、前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて、現在のままで利活用可能なもの及び、管理不全の建物として対応が必要と思われるものが各約3%ずつ増加し、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ものが6%減少しています。

表 建物状態の評価ランク

ランク	該当数		概要
	H29	R4	
A	184件 (27.0%)	313件 (30.0%)	<b>【利活用】</b> 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、ほぼそのままで利活用が可能なものが該当します。
B	226件 (33.2%)	345件 (33.0%)	<b>【要修繕】</b> 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%)	226件 (21.7%)	<b>【要適正管理】</b> 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%)	159件 (15.3%)	<b>【管理不全】</b> 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「特定空家等」の候補となる可能性が高くなります。
計	681件	1,043件	

## 2) 空家等の分布状況 (大字)

### 前回調査と比べて、駅周辺や海岸部に集中・増加傾向

- ◆市内の空家等は、市内全域において広く分布しており、特に、鉄道駅周辺や海岸沿いの用途地域内に多く見られます。
- ◆41件以上の大字(赤色着色)は、前回調査(H29)では、「木原地区」、「松ヶ谷地区」のみとなっていますが、今回調査(R4)では「成東地区」、「白幡地区」、「本須賀地区」、「松ヶ谷地区」、「埴谷地区」、「木原地区」となっています。

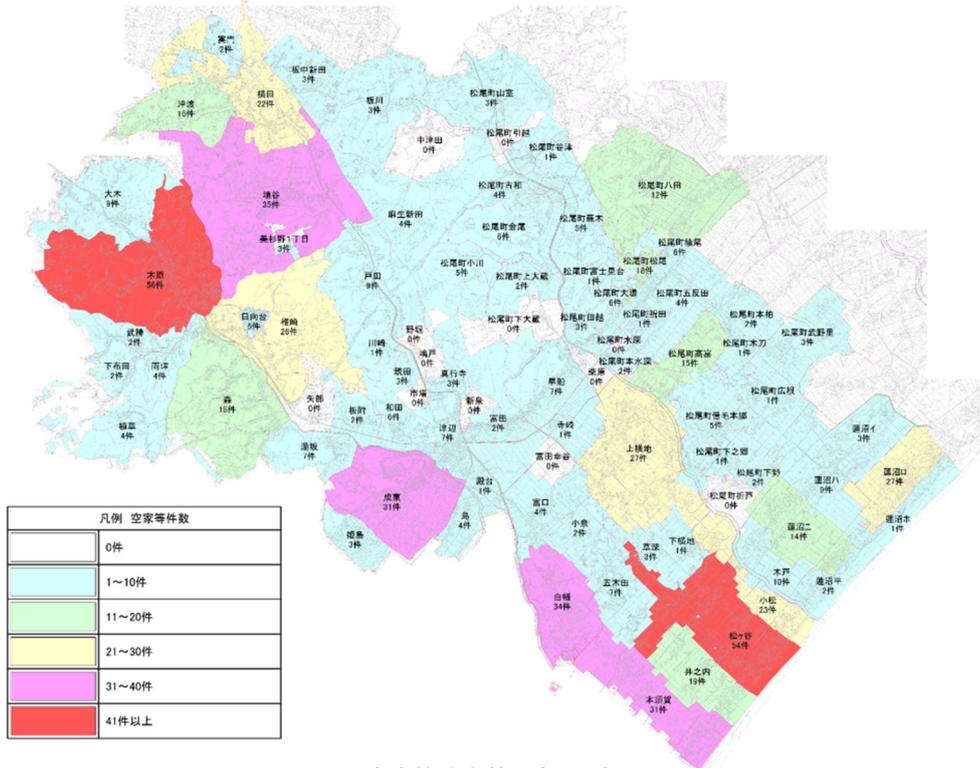


図 空家等分布状況(H29)

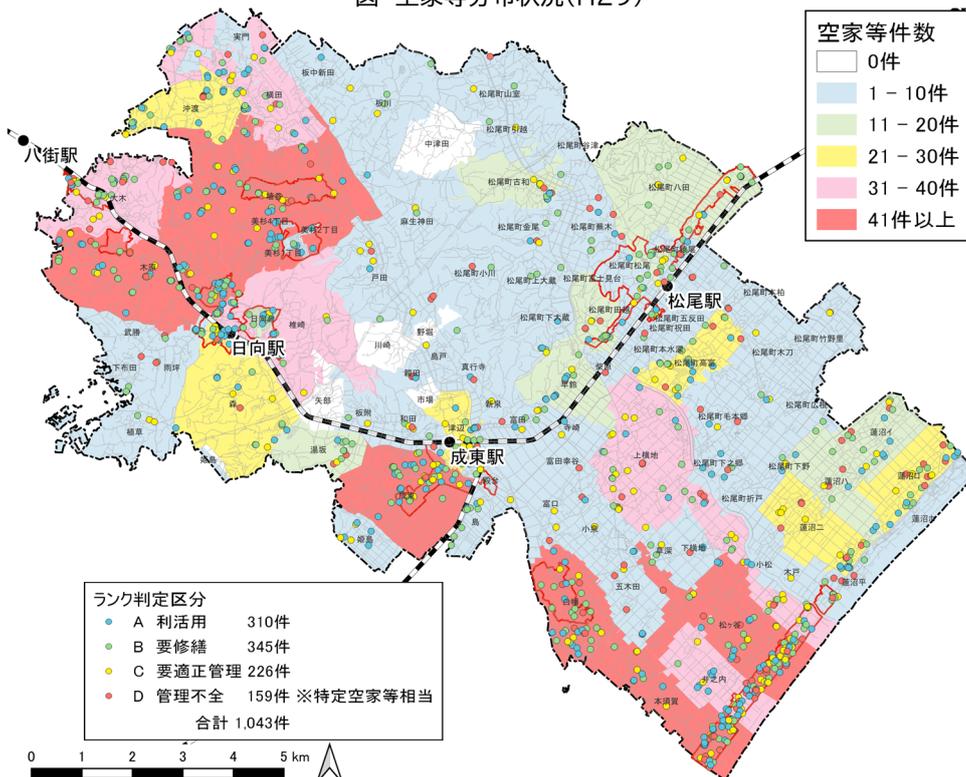


図 空家等分布状況(R4)

### 3) 建築年代別空家等件数

#### 比較的築年が新しい空家等が多い

- ◆建築年代別空家等件数は「昭和 56～平成 2 年」が 27.2%と最も多くなっており、次いで「平成 3～12 年」が 21.1%となっています。また、昭和 56 年以前の旧耐震基準建物は約 2 割となっています。
- ◆建築年代別の割合をみると、全国と比較して山武市内では、「昭和 56～平成 2 年」以前は少なく、「昭和 56～平成 2 年」以降は多くなっていることから、比較的築年が新しい空家等が多い傾向にあることがわかります。

表 空家等集計結果(建築年代)

建築年代	山武市 R 4		全国 R 1
	件数	割合	割合
昭和25年以前	13	1.2%	17.8%
昭和26～45年	52	5.0%	24.3%
昭和46～55年	177	17.0%	27.0%
昭和56～平成2年	284	27.2%	13.1%
平成3～12年	220	21.1%	7.9%
平成13～22年	15	1.4%	3.9%
平成23～27年	3	0.3%	1.1%
平成28年以降	0	0.0%	0.5%
不詳	279	26.7%	4.4%

山武市 R4 : n=1043、全国 R1 : n=3912

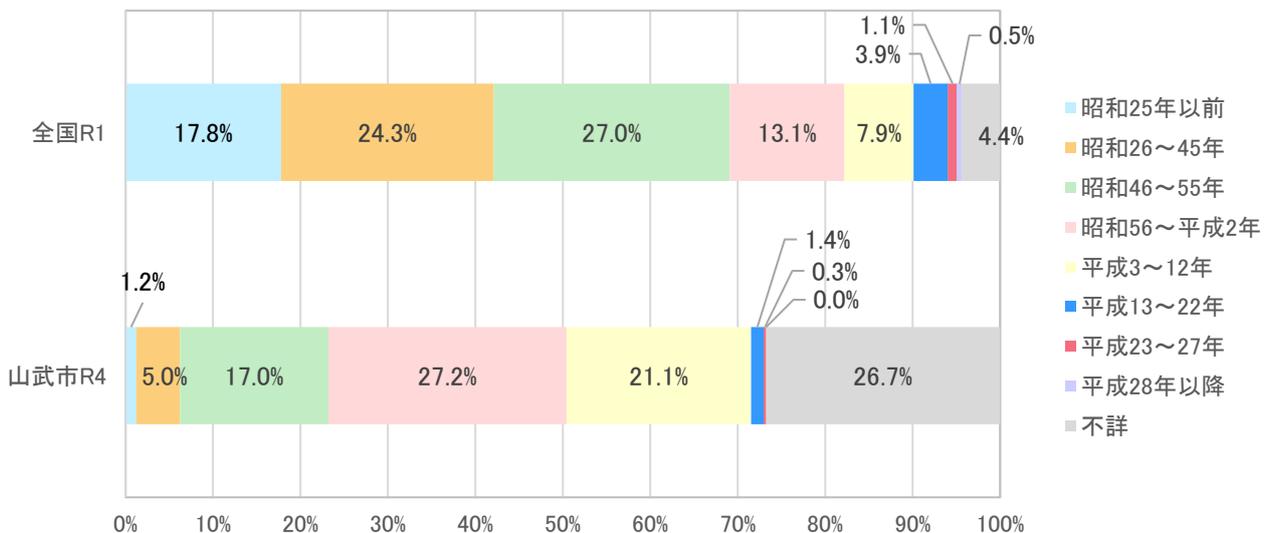


図 空家等集計グラフ(建築年代)

## (2) 所有者意向調査からみた空家等の状況

市が保有する既存空家データ 747 件に、水道閉栓等データを基に現地調査により抽出された空家等 293 件と現地調査時に新規発見した空家等 100 件を加えた合計 1,140 件を空家リストとし、建物登記簿情報及び固定資産課税台帳の所有者等情報と照合し、相続人不存在、相続人調査中等の理由により、所有者意向調査対象外となった 340 件以外の 800 件を所有者意向調査の対象として実施しました。

表 所有者意向調査リスト

送付対象者	800 件
送付対象外（相続人不存在、相続人調査中等）	340 件
合計	1,140 件

### ■ 意向調査の目的

本アンケートは、空家等の所有者・管理者による空家等の使用状況や現状の維持・管理方法、困りごとや今後 5 年間程度のうちの活用予定、利活用への意向等について把握することを目的としました。

### ■ 調査期間

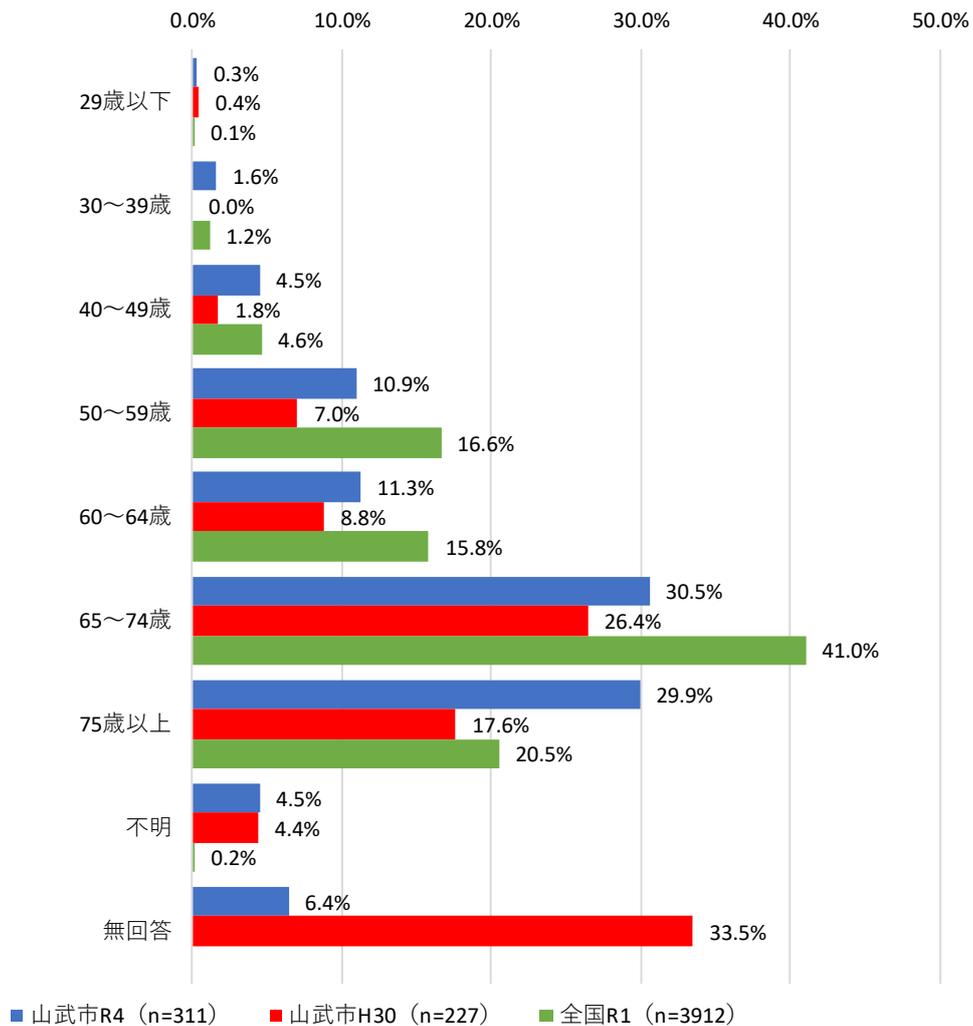
令和 5 年 1 月 10 日（火）から令和 5 年 1 月 31 日（火）まで

## 1) 建物所有者の年齢

### 所有者の高齢化が進行

- ◆建物の所有者の年齢は「65～74歳」が30.5%と最も多くなっています。
- ◆特に75歳以上の所有者は、前回調査（H30）より12.3%、全国（R1）より9.4%多くなっており空家等所有者の高齢化の進行が伺えます。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
29歳以下	1	0.3%	0.4%	0.1%
30～39歳	5	1.6%	0.0%	1.2%
40～49歳	14	4.5%	1.8%	4.6%
50～59歳	34	10.9%	7.0%	16.6%
60～64歳	35	11.3%	8.8%	15.8%
65～74歳	95	30.5%	26.4%	41.0%
75歳以上	93	29.9%	17.6%	20.5%
不明	14	4.5%	4.4%	0.2%
無回答	20	6.4%	33.5%	-

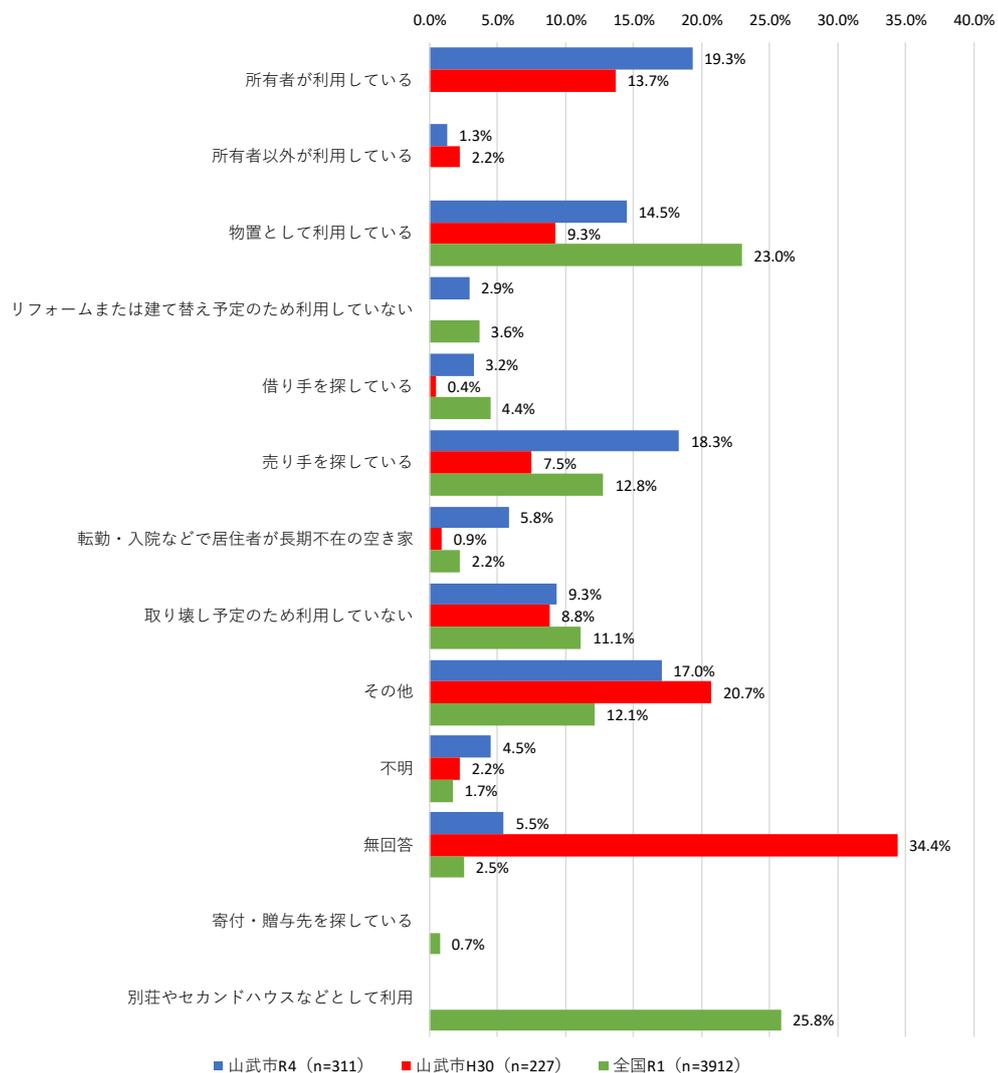


## 2) 建物の利用方法

### 全国に比べて売却意向が高い

- ◆建物の利用方法は「所有者が利用している」が最も多く、19.3%となっています。次いで、「売り手を探している」が18.3%となっています
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「売り手を探している」が10.8%増加しています。
- ◆全国と比較すると、「物置として利用している」が全国より8.5%少なく、「売り手を探している」が全国よりも5.5%多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
所有者が利用している	60	19.3%	13.7%	-
所有者以外が利用している	4	1.3%	2.2%	-
物置として利用している	45	14.5%	9.3%	23.0%
リフォームまたは建て替え予定のため利用していない	9	2.9%	-	3.6%
借り手を探している	10	3.2%	0.4%	4.4%
売り手を探している	57	18.3%	7.5%	12.8%
転勤・入院などで居住者が長期不在の空き家	18	5.8%	0.9%	2.2%
取り壊し予定のため利用していない	29	9.3%	8.8%	11.1%
その他	53	17.0%	20.7%	12.1%
不明	14	4.5%	2.2%	1.7%
無回答	17	5.5%	34.4%	2.5%
寄付・贈与先を探している	-	-	-	0.7%
別荘やセカンドハウスなどとして利用	-	-	-	25.8%

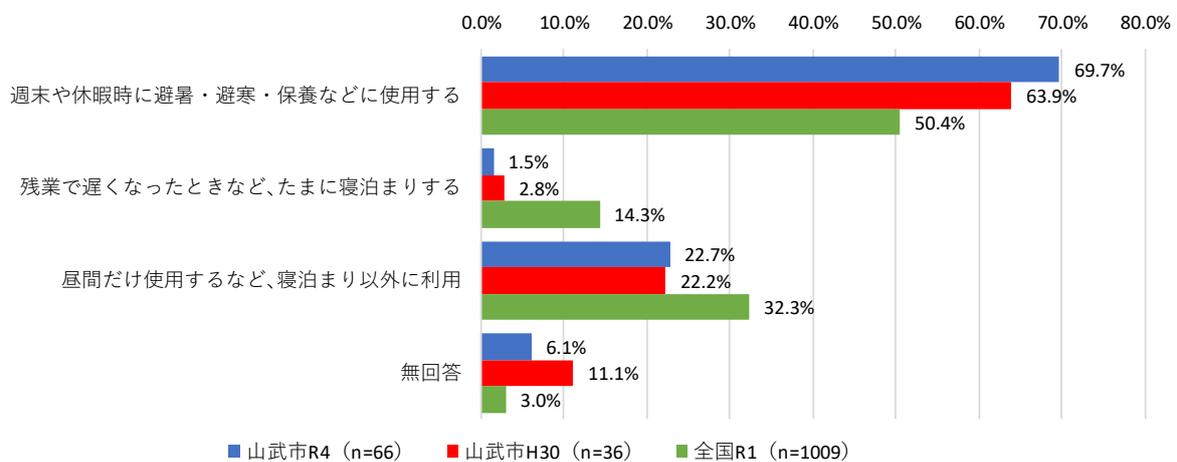


### 3) 建物の利用状況

#### 主として、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用されている

- ◆建物の利用状況は、所有者が利用している内、「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」が69.7%と最も多くなっています。
- ◆全国と比較すると、「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」が全国よりも19.3%多く、「昼間だけ使用するなど、寝泊り以外に利用」は全国よりも9.6%少なく、全国と利用目的が違ってくるのが読みとれます。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する	46	69.7%	63.9%	50.4%
残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりする	1	1.5%	2.8%	14.3%
昼間だけ使用するなど、寝泊り以外に利用	15	22.7%	22.2%	32.3%
無回答	4	6.1%	11.1%	3.0%



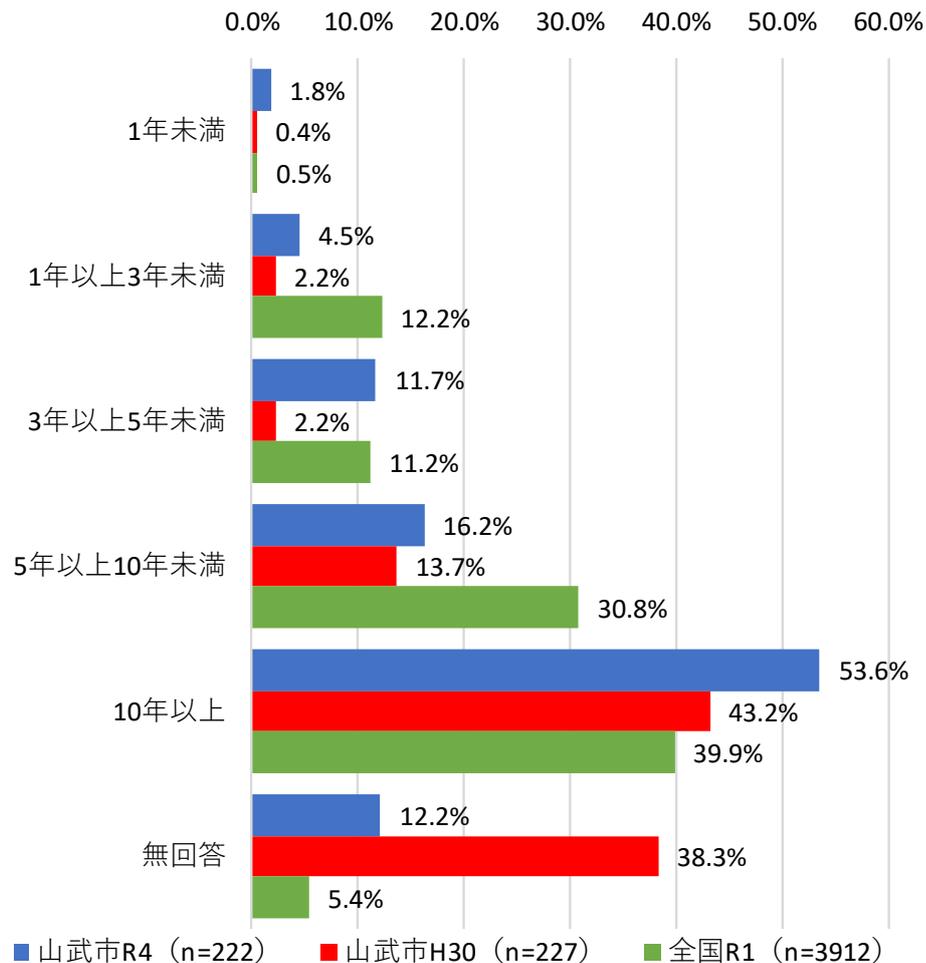
#### 4) 建物に住まなくなっからの経過年数

##### 空き家となっからの経過年数が長い

- ◆建物に住まなくなっからの経過年数は「10年以上」が53.6%と最も多くなっっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「10年以上」が10.4%多くなっっています。
- ◆全国と比較すると、「10年以上」が13.7%多く、「5年以上10年未満」が14.6%少なくなっっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
1年未満	4	1.8%	0.4%	0.5%
1年以上3年未満	10	4.5%	2.2%	12.2%
3年以上5年未満	26	11.7%	2.2%	11.2%
5年以上10年未満	36	16.2%	13.7%	30.8%
10年以上	119	53.6%	43.2%	39.9%
無回答	27	12.2%	38.3%	5.4%

※全国R1において、5年以上11年未満の範囲を5年以上10年未満として計上した。

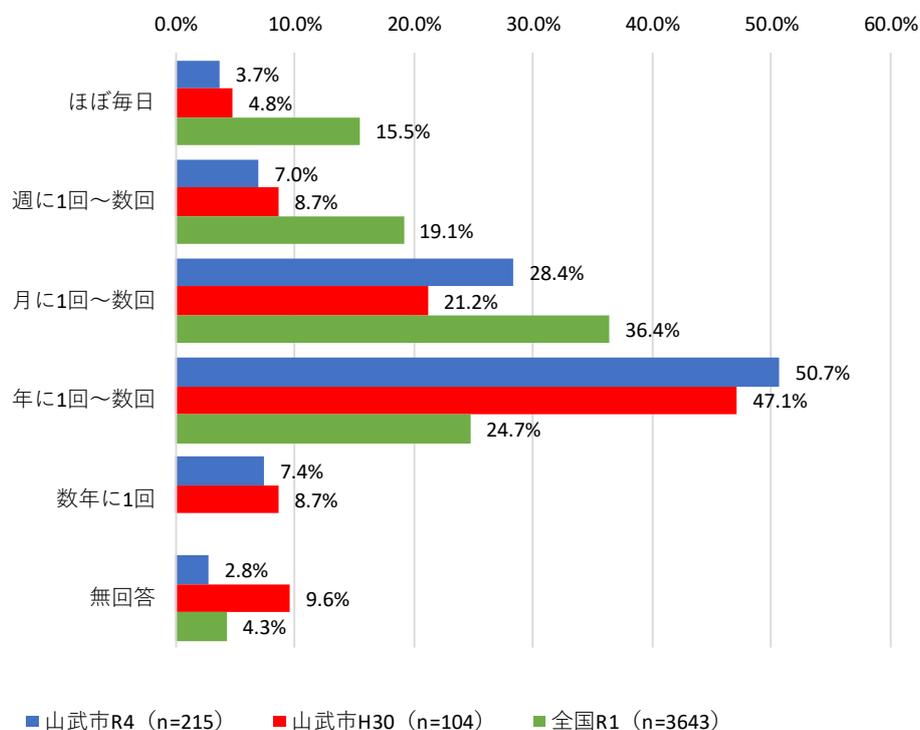


## 5) 建物の管理頻度

### 管理頻度は低い傾向

- ◆建物の管理頻度は、「年に1回～数回」が50.7%と最も多く、次いで「月1回～数回」が28.4%となっている。
- ◆全国と比較すると、「年に1回～数回」が26.0%多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
ほぼ毎日	8	3.7%	4.8%	15.5%
週に1回～数回	15	7.0%	8.7%	19.1%
月に1回～数回	61	28.4%	21.2%	36.4%
年に1回～数回	109	50.7%	47.1%	24.7%
数年に1回	16	7.4%	8.7%	-
無回答	6	2.8%	9.6%	4.3%

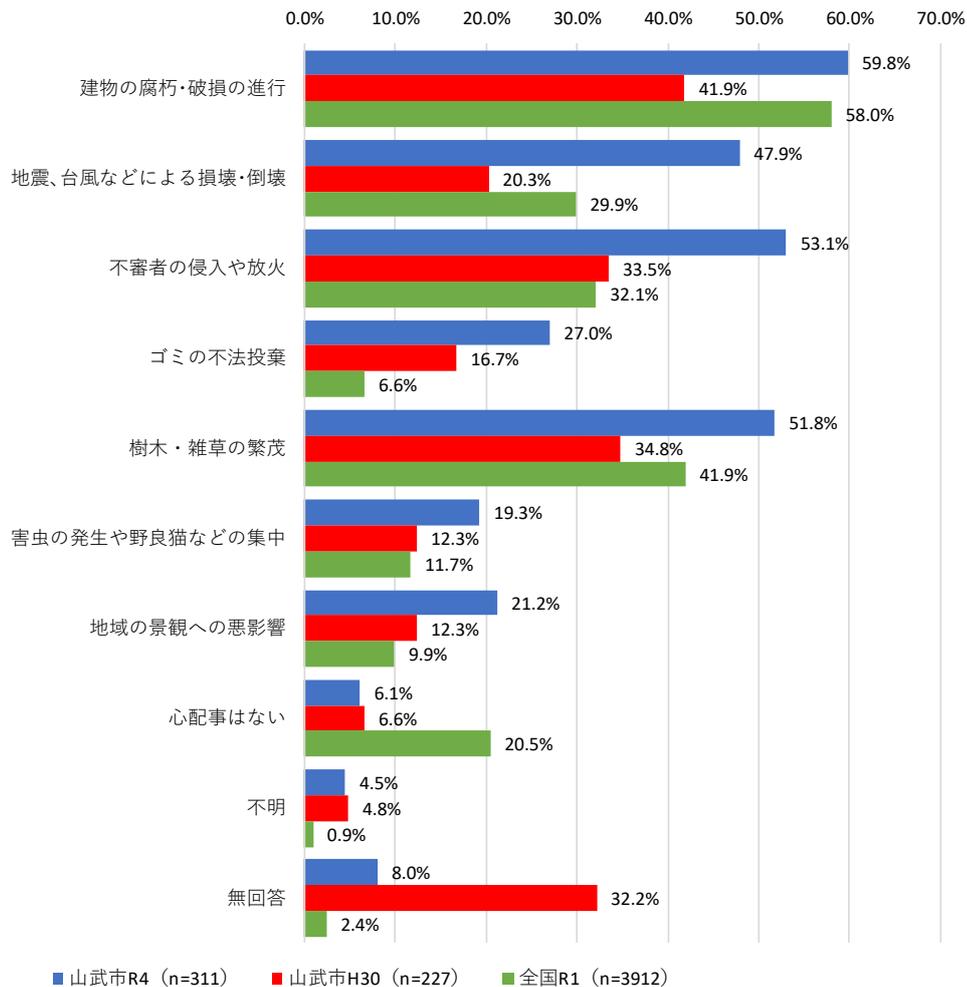


## 6) 建物管理に関する心配事

### 心配事として「建物の腐朽・破損の進行」や「不審者の侵入や放火」が多い

- ◆建物管理に関する心配事は、「建物の腐朽・破損の進行」が最も多く、59.8%となっています。次いで「不審者の侵入や放火」が53.1%となっています。
- ◆全国と比較すると、山武市では全国より「不審者の侵入や放火」が21.0%、「地震、台風などによる破壊・倒壊」が18.0%多く、「心配事はない」が14.4%少なくなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
建物の腐朽・破損の進行	186	59.8%	41.9%	58.0%
地震、台風などによる損壊・倒壊	149	47.9%	20.3%	29.9%
不審者の侵入や放火	165	53.1%	33.5%	32.1%
ゴミの不法投棄	84	27.0%	16.7%	6.6%
樹木・雑草の繁茂	161	51.8%	34.8%	41.9%
害虫の発生や野良猫などの集中	60	19.3%	12.3%	11.7%
地域の景観への悪影響	66	21.2%	12.3%	9.9%
心配事はない	19	6.1%	6.6%	20.5%
不明	14	4.5%	4.8%	0.9%
無回答	25	8.0%	32.2%	2.4%

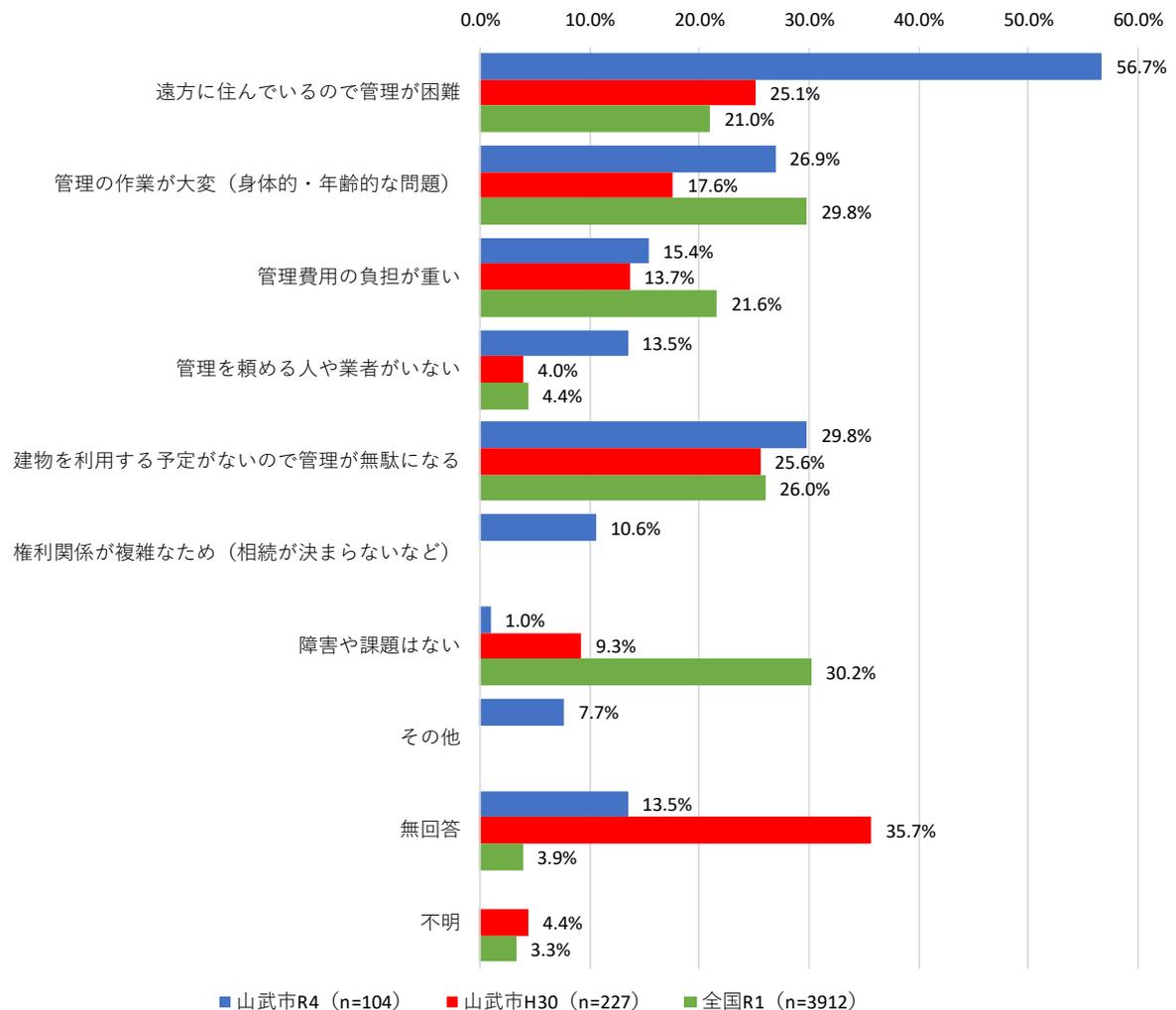


## 7) 建物を管理していない理由

### 「遠方に住んでいるため管理が困難」が多い

- ◆建物を管理していない理由は、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 56.7%と最も多く、次いで「建物を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 29.8%、「管理の作業が大変（身体的・年齢的な問題）」が 26.9%となっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「遠方に住んでいるため管理が困難」は 31.6%増加しています。
- ◆全国と比較すると、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 35.7%多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
遠方に住んでいるので管理が困難	59	56.7%	25.1%	21.0%
管理の作業が大変（身体的・年齢的な問題）	28	26.9%	17.6%	29.8%
管理費用の負担が重い	16	15.4%	13.7%	21.6%
管理を頼める人や業者がない	14	13.5%	4.0%	4.4%
建物を利用する予定がないので管理が無駄になる	31	29.8%	25.6%	26.0%
権利関係が複雑なため（相続が決まらないなど）	11	10.6%	-	-
障害や課題はない	1	1.0%	9.3%	30.2%
その他	8	7.7%	-	-
無回答	14	13.5%	35.7%	3.9%
不明	-	-	4.4%	3.3%



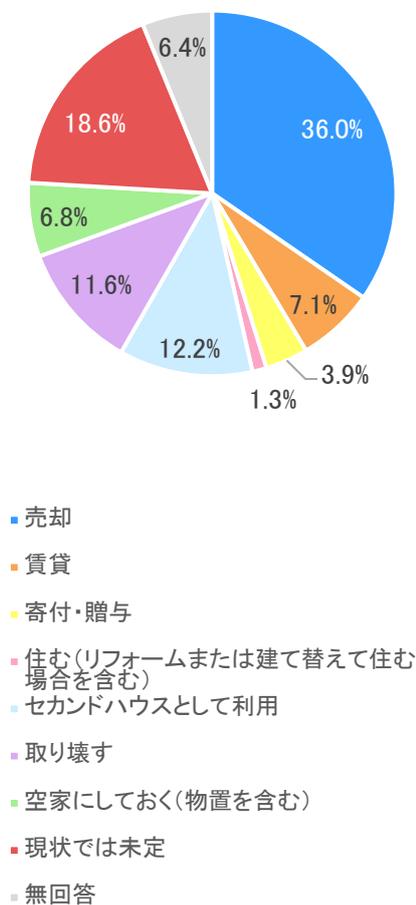
## 8) 今後の建物利用予定

### 売却意向が多い

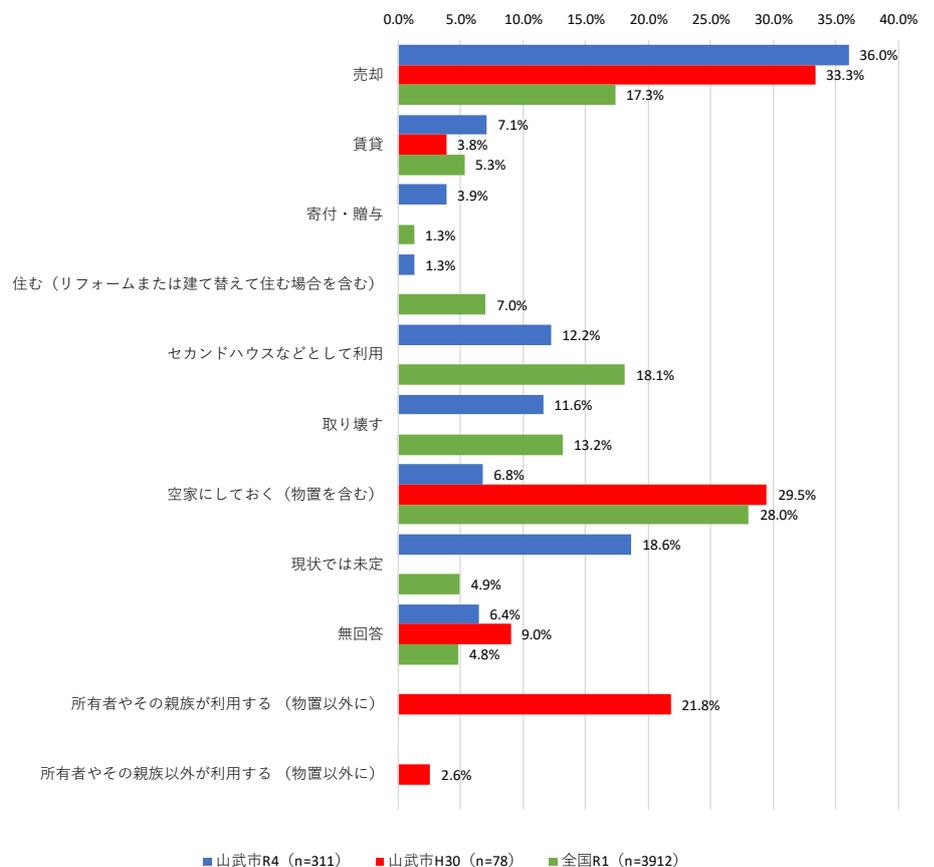
- ◆今後の建物利用の予定について、「売却」が36.0%と最も多くなっており、全国との比較では18.7%多く、前回調査（H30）との比較では2.7%多くなっています。
- ◆また、「現状では未定」が18.6%となっており、全国と比較して多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
売却	112	36.0%	33.3%	17.3%
賃貸	22	7.1%	3.8%	5.3%
寄付・贈与	12	3.9%	-	1.3%
住む（リフォームまたは建て替えて住む場合を含む）	4	1.3%	-	7.0%
セカンドハウスなどとして利用	38	12.2%	-	18.1%
取り壊す	36	11.6%	-	13.2%
空家にしておく（物置を含む）	21	6.8%	29.5%	28.0%
現状では未定	58	18.6%	-	4.9%
無回答	20	6.4%	9.0%	4.8%
所有者やその親族が利用する（物置以外に）	-	-	21.8%	-
所有者やその親族以外が利用する（物置以外に）	-	-	2.6%	-

山武市 R4



山武市 R4・H30、全国 R1

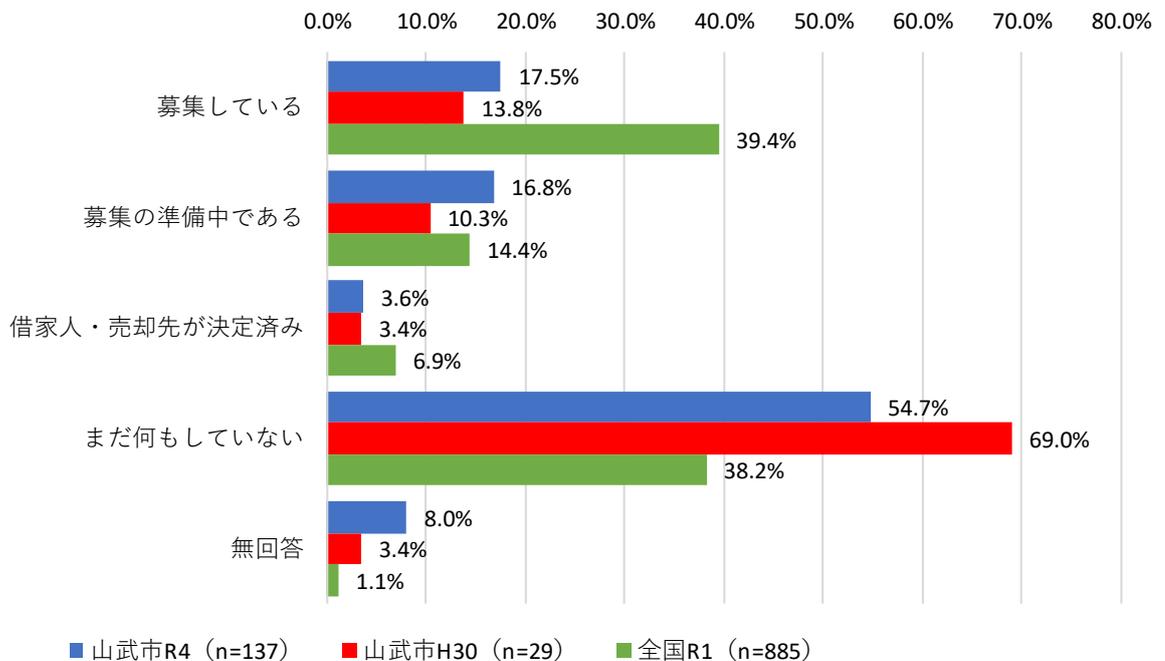


## 9) 借主または買い主の募集

### 売却や賃貸意向がある一方、「まだ何もしていない」が多い

- ◆借主または買い主の募集は「まだ何もしていない」が54.7%と最も多くなっており、次いで、「募集している」が17.5%、「募集の準備中である」が16.8%となっています。
- ◆全国と比較すると、「募集している」の割合が21.9%少なく、「まだ何もしていない」が16.5%多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
募集している	24	17.5%	13.8%	39.4%
募集の準備中である	23	16.8%	10.3%	14.4%
借家人・売却先が決定済み	5	3.6%	3.4%	6.9%
まだ何もしていない	75	54.7%	69.0%	38.2%
無回答	11	8.0%	3.4%	1.1%



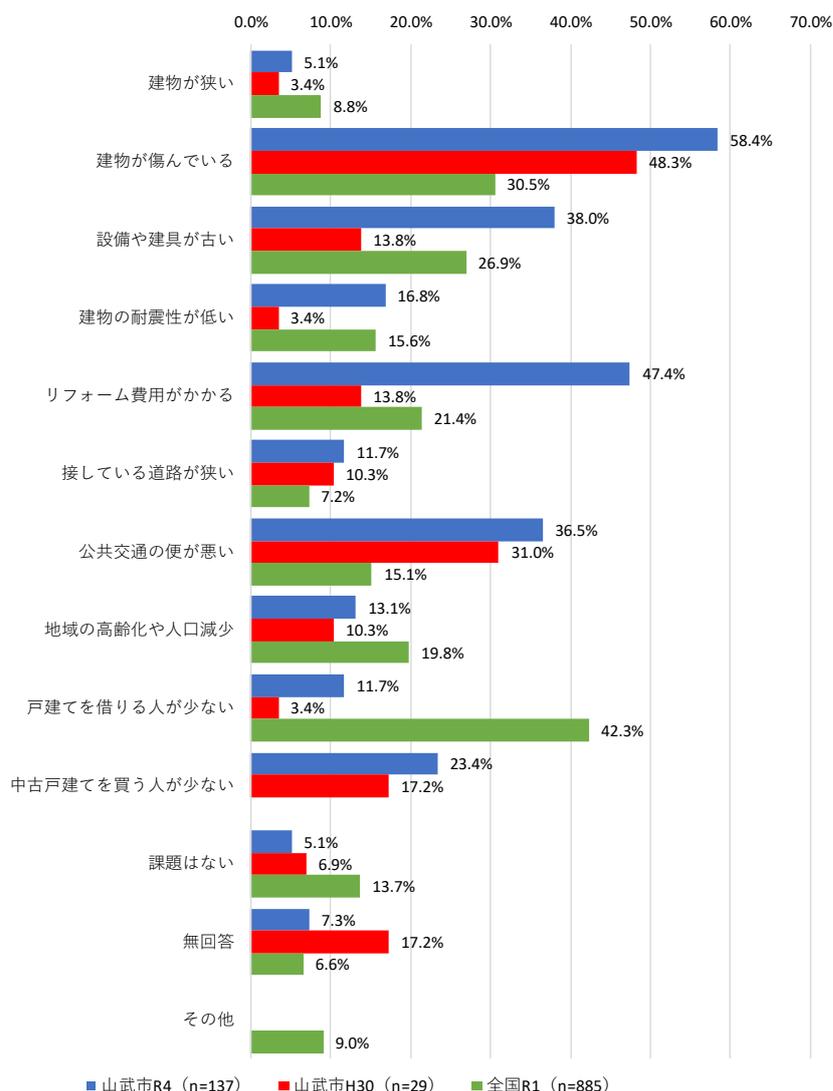
## 10) 賃貸・売却する上での課題

### 「建物が傷んでいる」、「リフォーム費用がかかる」が多い

◆賃貸・売却する上での課題は「建物が傷んでいる」が58.4%と最も多くなっています。次いで「リフォーム費用がかかる」が47.4%、「公共交通の便が悪い」が36.5%となっています。

◆上位3項目は、前回調査（H30）及び全国（R1）と比較して多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
建物が狭い	7	5.1%	3.4%	8.8%
建物が傷んでいる	80	58.4%	48.3%	30.5%
設備や建具が古い	52	38.0%	13.8%	26.9%
建物の耐震性が低い	23	16.8%	3.4%	15.6%
リフォーム費用がかかる	65	47.4%	13.8%	21.4%
接している道路が狭い	16	11.7%	10.3%	7.2%
公共交通の便が悪い	50	36.5%	31.0%	15.1%
地域の高齢化や人口減少	18	13.1%	10.3%	19.8%
戸建てを借りる人が少ない	16	11.7%	3.4%	42.3%
中古戸建てを買う人が少ない	32	23.4%	17.2%	-
課題はない	7	5.1%	6.9%	13.7%
無回答	10	7.3%	17.2%	6.6%
その他	-	-	-	9.0%

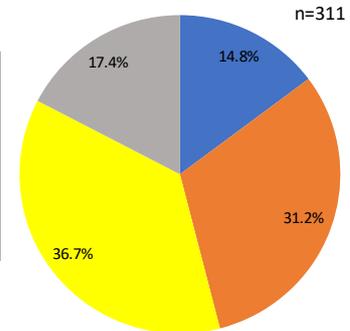


### 11) 空家のリフォーム費用の一部助成制度があった場合利活用等の検討

#### リフォーム費用の一部助成制度に係る期待が大きい

- ◆空家のリフォーム費用の一部助成制度があった場合、「費用助成があってもリフォーム及び利活用は検討しない」が36.7%と最も多くなっています。
- ◆その一方で、「費用助成があればリフォーム及び利活用を検討する」、「費用助成金額によってはリフォーム及び利活用を検討する」が約半数となっています。

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
費用助成があればリフォーム及び利活用を検討する	46	14.8%
費用助成金額によってはリフォーム及び利活用を検討する	97	31.2%
費用助成があってもリフォーム及び利活用を検討しない	114	36.7%
無回答	54	17.4%

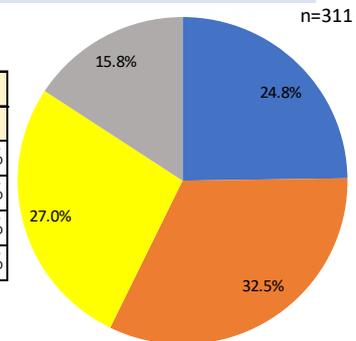


### 12) 空家の取り壊し費用の一部助成制度があった場合の取り壊しの検討

#### 取り壊し費用の一部助成制度に係る期待が大きい

- ◆空家の取り壊し費用の一部助成があった場合、「費用助成金額によっては取り壊しを検討する」が32.5%と最も多くなっており、次いで「費用助成があっても取り壊しを検討しない」が27.0%となっています。

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
費用助成があれば取り壊しを検討する	77	24.8%
費用助成金額によっては取り壊しを検討する	101	32.5%
費用助成があっても取り壊しを検討しない	84	27.0%
無回答	49	15.8%

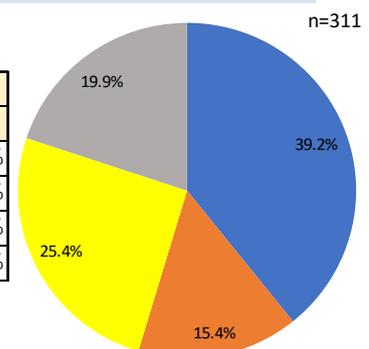


### 13) 空家取り壊し後、固定資産税減免制度がある場合の取り壊しの検討

#### 固定資産税減免制度に係る期待が大きい

- ◆空家の取り壊し後、固定資産税の減免制度がある場合の取り壊しの検討は「減免制度があれば取り壊しを検討する」が39.2%と最も多くなっています。次いで「減免制度があっても取り壊しを検討しない」が25.4%となっています。

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
減免制度があれば取り壊しを検討する	122	39.2%
減免制度の期間によっては取り壊しを検討する	48	15.4%
減免制度があっても取り壊しを検討しない	79	25.4%
無回答	62	19.9%

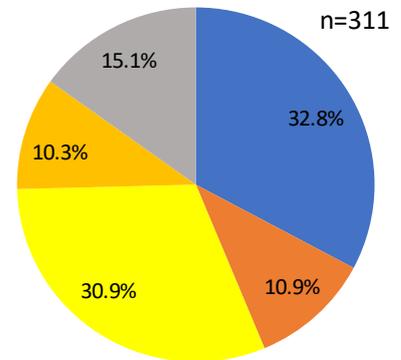


#### 14) 山武市空き家バンク制度を利用してみたいか

**「利用してみたい」、「興味はある」が約 4 割**

◆山武市空き家バンク制度を利用してみたいかは、「利用したくない」が 32.8%と最も多く、次いで「興味はある」が 30.9%となっています。

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 利用したくない	102	32.8%
■ 利用してみたい	34	10.9%
■ 興味はある	96	30.9%
■ その他	32	10.3%
■ 無回答	47	15.1%

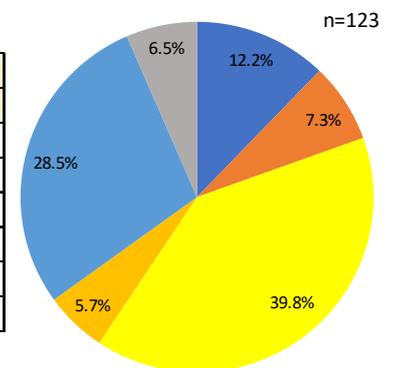


#### 15) 山武市空き家バンク制度を利用したくない理由

**「老朽化が著しく売却できないと思うから」が最も多い**

◆山武市空き家バンク制度を利用したくない理由は、「老朽化が著しく売却できないと思うから」が 39.8%と最も多くなっています

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 利用の仕方がわからないから	15	12.2%
■ 手続きがめんどうだから	9	7.3%
■ 老朽化が著しく売却できないと思うから	49	39.8%
■ 一般の市場流通と比較して制度にメリットを感じられないから	7	5.7%
■ その他	35	28.5%
■ 無回答	8	6.5%



### 3. 民間事業者等ヒアリング

専門的知見を有する事業者ニーズの把握を目的とした民間事業者ヒアリングの結果を整理します。

#### (1) 実施概要

##### 1) ヒアリング対象

ヒアリングの対象となる民間事業者は、空家等に係る不動産動向や山武市内での活動等を通じて、地域事情を理解していると思われる以下の事業者を対象として実施しました。

ヒアリング実施事業者等数：11 事業者等

表 ヒアリング対象

No.	対象	ヒアリングの視点
1	不動産関係	市場動向の視点
2	金融関係	住宅ローンなど融資の視点
3	NPO 法人等	利活用の視点
4	商工会	地域活性化の視点
5	海浜エリアの自治会	別荘地需要等の視点
6	山武市シルバー人材センター、 建築士会	空家の管理、解体相談の視点

##### 2) 実施時期

令和5年9月下旬から10月上旬まで

##### 3) 実施方法

事前に資料を配布のうえ、対面でのヒアリングを基本として実施した。

## (2) 結果概要

ヒアリングでの意見を踏まえ、空家等対策の方向性を整理する。

視点	内容	意見概要	空家等対策の方向性
市場動向の視点	空き家の増加原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次の世代が転出し、その後帰って来ない。</li> <li>・中古住宅より新築を好む人が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>空き家を活用した魅力の向上</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活利便性に寄与する利活用の検討</li> </ul> </li> <li>■ <b>市民等に対する意識啓発、情報提供の強化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中古住宅物件のメリット・情報発信の強化</li> </ul> </li> </ul>
	借りる側、貸す側の傾向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物がある方が、取引ニーズがある。</li> <li>・比較的若い世代が投資用物件として安い物件を購入している動きがある。</li> <li>・高齢者は、高値で空家を売るよりも処分を進めたいという相談が増加。</li> <li>・借りる側は県外の客が多く、蓮沼地域は別荘としての利用が多い。</li> <li>・山武地区の戸建賃貸は、成東駅周辺部と比べると需要は弱い傾向で、売却もできず、借り手もない物件は空家となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家の処分希望者と購入希望者のマッチング強化</li> </ul> </li> <li>■ <b>空家等の発生抑制・利活用・除去の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 需要が低い地域（山武地区）での空家発生抑制、利活用、除却の推進</li> </ul> </li> </ul>
	購入・賃借ニーズが高いエリア、低いエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海岸部は別荘利用のニーズがほとんどで、単身者が多く、市内移動又は近隣市町からの転入が多い。</li> <li>・問合せの多いエリアは成東地域と美杉野地域。</li> <li>・東日本大震災以降、海浜部は敬遠されている状況。</li> <li>・古い造成地は駐車場がない（狭い）ため、ニーズが少ない。</li> <li>・駐車スペースが確保できる広い面積を希望する方が多く、100坪以上が望ましい。</li> <li>・土地だけではなかなか買い手が見つかず、程度の良い建物があれば比較的売買が行われている。</li> <li>・スーパー等の利便施設のある美杉野地区は一定の需要が見込めるが、日向台は利便施設が少ないため、売り物件が多い。</li> <li>・日向駅周辺の低地は、災害リスクが大きいため、駅近でも需要は弱い。</li> <li>・駐車場は2台が必須だが、バブル期の画地は狭いものも多く、段差がある場合には掘り込む費用も掛かるため、需要は弱い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家の処分希望者と購入希望者のマッチング強化</li> </ul> </li> <li>■ <b>空家等の発生抑制・利活用・除去の推進（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 需要が低い地域（災害リスクが懸念される地域等）での空家発生抑制、利活用、除却の推進</li> </ul> </li> </ul>
	市内での住み替え需要の動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ほとんどは郊外から街なかへの需要であり、市内住民が海浜部等へ転居する動きはない。</li> <li>・街なかへの転居は成東地域への需要のみで、成東小学校の通学エリアが多い。</li> <li>・横芝光町では、高齢者が郊外から利便性の高い駅周辺へ住み替える事例はある。</li> <li>・山武地区から利便性の高い成東地区への移動はあるが、市外への移転が多いものと想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>空家等の利活用の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利便性が高く住み替え需要の高い成東地区の空家利活用の促進</li> </ul> </li> </ul>

視点	内容	意見概要	空家等対策の方向性
住宅ローンなどの融資の視点	空き家に特化した金融商品の開発可能性	・既に、商品化済（①空き家対策支援ローンや②セカンドハウスローン）	<b>■ 市民等に対する意識啓発、情報提供の強化</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家対策に係る金融商品の情報発信強化</li> </ul>
利活用の視点	市内の観光需要等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の観光需要は回復傾向</li> <li>・その一方で民泊需要は特になし</li> </ul>	<b>■ 空家等の利活用の推進（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民泊施設など観光需要を取り込む施設としての活用検討</li> </ul>
地域活性化の視点	地域活性化に寄与する空き家活用等のあり方	・作業場やイベント施設のほか、寮や宿舎などの需要が見込める	<b>■ 空家等の利活用の推進（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域活性化に資する居住用途以外の活用検討</li> </ul>
別荘地需要等の視点	別荘地所有者の生活スタイルや行動等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別荘をリノベーションし、再利用している人（元所有者の孫の代）が増加</li> <li>・別荘所有者との交流はほとんどなく、生活実態は不明</li> </ul>	<b>■ 空家等の利活用の推進（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 別荘地を対象としたリノベーション等の支援検討</li> </ul>
解体相談の視点 空家の管理、担い手可能性等	空き家管理の担い手可能性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山武市シルバー人材センターでは空家管理（窓開け、除草）、建築士会では空き家対策の活動実績あり</li> <li>・今後、空き家相談に関する市との連携についても前向きな意向</li> </ul>	<b>■ 空家等の適正管理に向けた仕組みづくり</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等管理活用支援法人の指定検討</li> </ul>
独自で行っている取組み		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を売却・貸出しする際、片付けの大変さや地域の目などを理由に物件が供給されにくい</li> <li>・空き家バンクは事業者インセンティブが働きにくい</li> </ul>	<b>■ 空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 残存物の処理・処分の際の支援検討</li> <li>● 空き家バンクの仕組みの再検討</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理の際、動産物の取り扱い判断が難しい</li> <li>・今後、管理業務が増えた場合の人材確保に問題</li> </ul>	<b>■ 空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家管理に係るマニュアルづくりの検討</li> <li>● 地域内事業者等との連携強化</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住者増に向けては、子育て支援や教育の場や税制優遇等の協力が必要</li> </ul>	<b>■ 空き家を活用した魅力の向上（再掲）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活利便性に寄与する利活用の検討</li> <li>● 移住・定住の促進に向けた各種取組みの推進</li> </ul>

## 第4章 空家等における課題

前章で整理した空家等を取り巻く状況や空家等実態調査による空家等の状況及び民間事業者等ヒアリングから、空家等における課題を整理します。

### 課題1:空家等になる前の予防及び発生の抑制の強化

統計上、本市の空家率は全国及び千葉県平均と比べて高い傾向にあり、空家等実態調査の結果からも空家等総数は増加傾向で推移しています。

また、将来的な人口減少・高齢化の更なる進展が見込まれる中、高齢者世帯（高齢夫婦のみ世帯及び高齢者単身世帯）が増加傾向であることや若い世代を中心に市外への転出傾向にあることから、今後空き家となり得る建築物（空家予備軍）の増加が予想され、本市の空家等はさらに増加していくことが懸念されます。

そのため、情報提供・発信の強化など空家等になる前の予防・発生抑制に対する取組みが求められます。

### 課題2:空家等の利活用に向けた施策の強化及び流通の促進

空家等実態調査の結果では、全国と比較して築年数が新しい空家が多く、小修繕で利活用可能な空家（A、Bランク判定）が全体の6割以上となっています。

その一方で、人口減少下においても、本市では年平均150棟ほどの着工新設住宅数があり、世帯数に対して既存の住宅ストック数が上回っていることから、本市の住宅は供給過多の状況であると言えます。

そのため、量的に充足している住宅ストックを積極的に活用し、住宅としてだけでなく、地域活性化に寄与できる幅広い利活用の推進検討も含めた施策の強化が求められます。

また、空家等実態調査の結果では、今後の空き家利用として「売却」を希望する所有者が一定数いる一方で、借主または買主の募集に向けた具体的行動を行っていない所有者も多く存在していることから、空き家の状態のまま放置されることが懸念されます。

そのため、空家等の利活用とともに所有者の意向を後押しできるよう、処分希望者と購入希望者のマッチング強化等による住宅市場に流通できる取組みが求められます。

### 課題 3：適正管理や除却・改修等に係る支援制度の拡充

空家等実態調査の結果では、空家所有者等の約 6 割が 65 歳以上と高齢化が進行していることや遠方に住んでいるため管理が困難な所有者が多い状況であること、さらに所有者不明の空家等の存在も明らかとなっていることから、空家等の管理頻度は低い傾向にあり、適正に管理されている空家等は限られているものと想定されます。

適切な管理が行われていない空家等が放置された場合、防災・防犯・衛生・景観等の観点から地域の住環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域コミュニティの縮小や資産価値の低下など、地域全体の活力や魅力の低下を招くことが懸念されます。

その一方で、リフォーム費用等に対する助成制度があった場合には、リフォームや取り壊しを検討する意向が一定程度確認できることから、適正管理に向けた支援等によって空家等の改善が期待できます。

そのため、管理体制の構築や空家法に基づく除却・改修に向けた支援制度の拡充等が求められます。

### 課題 4：地域特性に応じた対策の推進

本市の空家等は市内全域に広く分布していますが、その中でも特に医療・福祉、商業施設などの各種都市機能が集積し、日常生活を支える拠点となっている鉄道駅周辺と、別荘など二次的利用の住宅が多く立地し、道の駅「オライはすぬま」をはじめとした観光・レクリエーション施設が集積する観光需要の高い海岸沿いにおいて、空家等が多く集中し、また増加傾向で推移していることが本市の特徴となっています。

本市の経済的社会的活動の中心となっているこれらの地域において、今後も空家等が集中、増加していくと、都市のスポンジ化のさらなる進行とともに、市全体の活力・賑わいの低下を招くことが懸念されます。

そのため、全市的なまちづくりの観点から経済的社会的活動を促せるよう、効率的・効果的な空家等の利活用や解消を図る必要があるため、全市的な空家等対策の推進を図るとともに、それぞれの地域特性に応じた対策が求められます。

## 第 5 章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

### 1. 基本的な考え方

---

空家等の管理については、空家法第 5 条において「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されており、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提とされています。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。

そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、本市は所有者等への情報の提供、助言その他必要な援助を行いつつ、地域の実情に応じて地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施します。

また、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等に対しては必要な措置を検討します。

## 2. 空家等に対する基本方針

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。

また、空家等を放置することなく有効に利活用することで、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を通じた地域活性化への寄与や移住・定住等の促進を図ることも期待されます。

これらを踏まえ、本市は、市内の空家等の状況から導き出した課題に対して、以下に示す4つの方針を立て、それぞれ具体的な施策を示すことで、空家等対策の基本方針とします。

### 基本方針1:空家等の発生抑制策の強化

#### (所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項)

市内の空家等は今後も増加していく可能性が高い状況のなか、一度、権利関係が適切に整理されずに空家等となってしまうと、利活用・除却等に必要な合意形成が困難となります。また、空家等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等とならないよう、市民及び所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報の提供・支援を行いながら、空家等の発生抑制の強化に努めます。

### 基本方針2:住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

#### (空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項)

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、空家等の活用を推進していく必要があります。

しかし、所有者等の知識不足・認識不足等により、不動産市場に流通せず、そのまま放置されている空家等が少なからず存在しています。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、築年数の経過や耐震性の欠如等、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くなるおそれがあります。

そのため、空家等の所有者等に対し、適切な情報を提供しながら、利活用を考えるきっかけづくりや、「山武市空き家バンク」をはじめとする利用したい人とのマッチング事業の強化など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。

### 基本方針 3:適正管理の推進と管理不全の空家等の解消

#### (特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項)

適切な管理が行われていない空家等は、防災・防犯・衛生・景観等の観点から、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、このような空家等に対し、適正な管理を促進していくことが重要になります。

そのため、住民からの通報や継続的な実態調査を通じて、適切な管理が行われていない空家等の早期発見に努めるとともに、空家法に基づく管理不全空家等や特定空家等への認定及びその改善に必要な法的措置の推進により、空家等の適切な管理や特定空家等の解消を推進します。

### 基本方針 4:地域特性に応じた個別対策の推進

空家等の利活用や解消に向けては、所有者等の事情や意向をはじめ、行政の予算面やマンパワーの面から、市内すべての空家等対策を同時並行的に実施するには限界があるため、効果的かつ効率的な空家等対策を進めていく必要があります。

そのため、空家等の状態や分布状況のほか、生活利便性の向上や地域活性化の推進に寄与するまちづくりの観点から、特に優先的に対策を講じる必要性の高い重点エリアを設定するとともに、その地域特性に応じた個別対策を推進します。

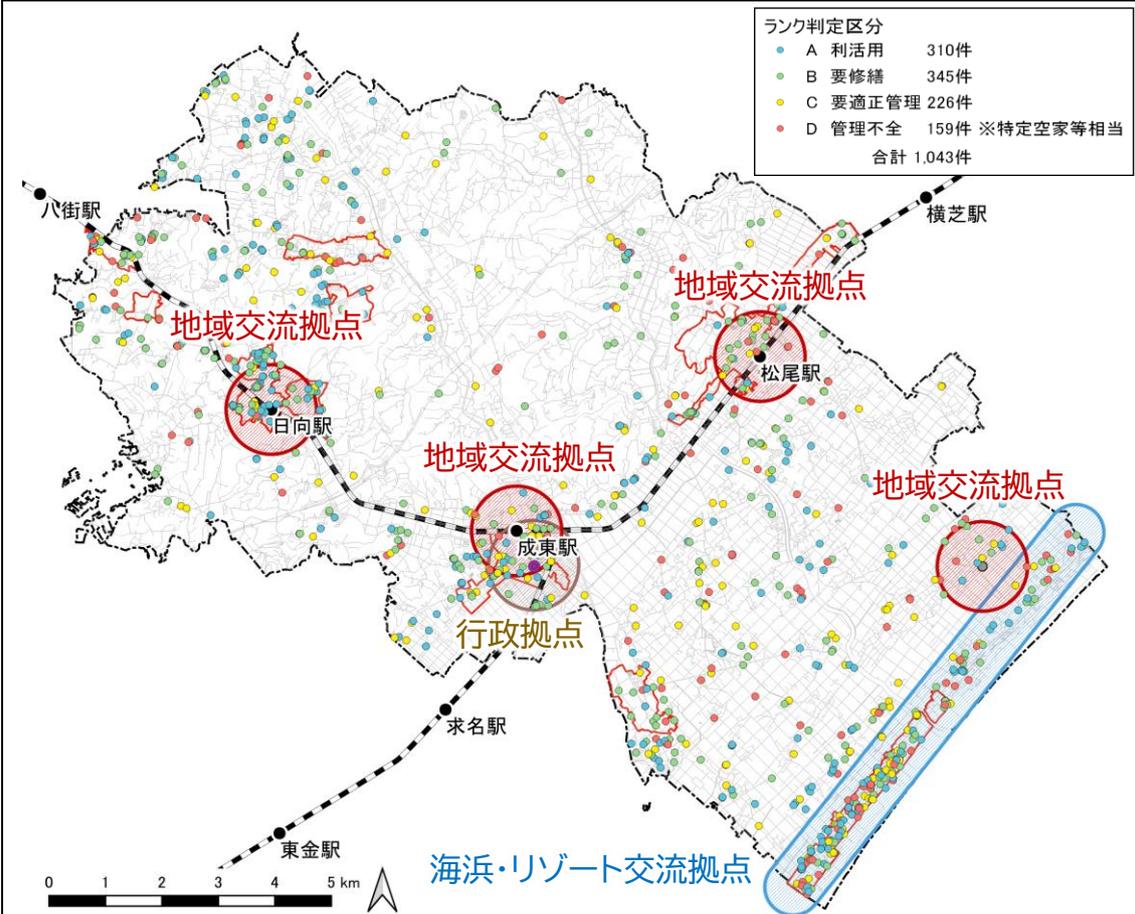
また、中心市街地や地域再生拠点等の区域については、空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定についても検討を進めていきます。

### 3. 重点エリアの設定

基本方針4の対応として、以下の視点から重点エリアを設定します。

#### ■まちづくりの観点から空家等の利活用・解消が特に重要なエリア

山武市都市計画マスタープランにおいて、都市機能の集積や海浜・リゾート地にふさわしい拠点づくりの方向性が示されている「地域交流拠点」、「海浜・リゾート交流拠点」及び「行政拠点」内に立地する空家等を対象に、日常的な利便性向上や交流促進等の社会的経済的活動を促せるよう、積極的に利活用・解消を図ることを検討します。



山武市都市計画マスタープラン における拠点の位置付け		ランク判定区分				合計
		A	B	C	D	
成東駅周辺	行政	14	20	16	5	55
	地域交流 拠点	14	18	14	7	53
日向駅周辺	地域交流 拠点	23	16	6	3	48
松尾駅周辺		42	48	27	16	133
蓮沼交流 センター周辺	地域交流 拠点	4	3	3	3	13
蓮沼海浜公園を 中心とした一帯	海浜・リゾート 交流拠点	63	48	39	39	189
合計		160	153	105	73	491

※地域交流拠点及び行政拠点は、駅や蓮沼交流センター、市役所を中心に半径800mの範囲

※海浜・リゾート交流拠点は、(主)飯岡一宮線沿道の範囲

図「地域交流拠点」、「海浜・リゾート交流拠点」、「行政拠点」と空家等の重ね図

出典：山武市都市計画マスタープラン、R4 空家等実態調査報告書

## 4. 空家等対策の取組み及び目標指標

前項で示す基本方針に基づき、本市における空家等対策の取組み及び目標指標を以下のとおり設定します。

### 基本方針 1

### 空家等の発生抑制策の強化

#### 《目標指標》

成果指標	基準値 (H31年度からR5年度までの 計画期間累計)	目標値 (R6年度からR10年度までの計 画期間累計)
相談会等の実施回数	0	5
空家等の発生抑制等に関する パンフレットの配布回数	4	5

#### 《取組み》

##### ◆ 空家等の情報把握と調査情報の活用

空家等の実態把握を行うため、市で保有する情報（既存の空家等データや水道の開栓状況等）、各自治会からの情報等を基に現地確認等を定期的に行うなど、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継続して実施します。

空家等に関する情報を適切に把握・管理するため、既存のデータベースの更新を適宜行うとともに、総合的な空家等対策のために関係各課と共有し活用します。

##### ◆ 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又は管理者に対し、空家等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継続的に行い、エンディングノートの配布など高齢者等に向けた空家等の発生抑制に係る取組みを進めます。

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やセミナー等の開催を検討します。その際は、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等の実施
- 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等の実施
- 空家有効活用相談
  - ・宅地建物取引協会との相談会等の実施

## ◆ その他、国の支援事業の積極的活用

- 高齢者等の住み替え支援事業
  - ・高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。
- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）
  - ・相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。
- 住宅金融支援機構による中古住宅取得・住み替えの支援
  - ・中古住宅取得・リフォームの支援及び個人のライフステージに合わせた住み替えの支援のため、住宅金融支援機構により、各種住宅ローンを供給。
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業
  - ・良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対して支援。
- 優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)
  - ・老朽マンション等の既存の建築ストックについて、耐震化、バリアフリー化等、現在の居住ニーズに合ったストックへの再生を支援。

≪目標指標≫

成果指標	基準値 (H31年度からR5年度までの計画期間累計)	目標値 (R6年度からR10年度までの計画期間累計)
空き家バンク登録数（棟）	10	15
【再掲】相談会等の実施回数	0	5
空家等所有者等への空き家活用等に関するパンフレット等の配布回数	4	5
空家等の活用数（棟）	0	5

≪取組み≫

◆ 所有者等への活用意向調査

空家等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。

◆ 空家相談会等の実施

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等を開催します。

◆ 関係団体との連携強化

空家等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。

◆ 山武市空き家バンク制度の強化

空家等の住宅市場への流通を促す取組みである「山武市空き家バンク制度」の活用促進を図るため、制度の周知や所有者等の意識醸成を図るとともに、申請・登録条件の見直しなど、より多くの空き家物件に登録してもらえるような仕組みづくりを検討します。

また、市で実施している移住定住施策や新規就農支援施策等と連携し、活用ニーズに合った空家等の掘り起こしを進めます。

【山武市空き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等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千葉県本部が行います。

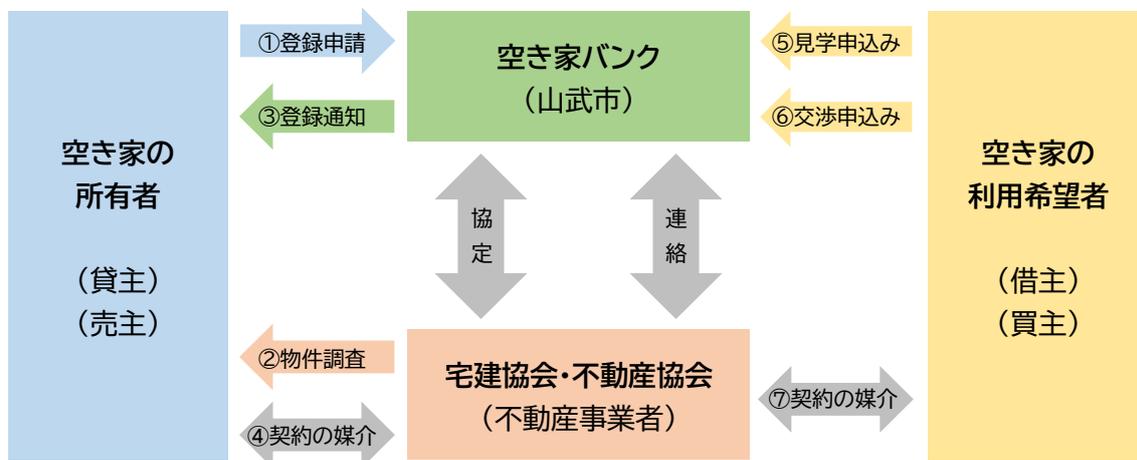


図 山武市空き家バンク制度のイメージ

#### ◆ 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。

##### 【支援制度の例】

##### ○空家等及びその跡地活用の支援強化

- ・空家等の再活用や空家等除却後の跡地を地域コミュニティの維持・再生など公益的な目的で利活用を図るため、空き家対策総合支援事業など国の補助制度を活用した検討を行います。

##### ○新たな助成制度の検討

- ・リフォーム費用補助や固定資産税減免制度など、空家等の活用に関する助成制度の創設について検討を行います。

#### ◆ その他、国の支援事業の積極的活用

##### ○空き家再生等推進事業

- ・居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用・除却等に係る経費を支援（社会資本整備総合交付金の基幹事業）。

##### ○空き家対策総合支援事業

- ・空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。

- 民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度
  - ・民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等へ支援。
- スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）
  - ・「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、整備（空き家等の改修を含む）に対して支援。
- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）
  - ・空き家など既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援。
- 古民家等観光資源化支援事業
  - ・古民家等の歴史的建築物において、Wi-Fi 整備、多言語対応、トイレの洋式化、体験施設への転用等、外国人旅行者を受け入れる環境を整備することにより、外国人旅行者がストレスフリーで快適に旅行できるようにし、その満足度を向上。
- フラット35地域連携型（空き家対策）
  - ・「空き家対策」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、空き家を取得する場合にフラット35の金利を引き下げ。

＜目標指標＞

成果指標	基準値 (H31年度からR5年度までの計画期間累計)	目標値 (R6年度からR10年度までの計画期間累計)
管理不全空家等及び特定空家等の認定数（棟）	10	73
特定空家等の除却数（棟）	0	2
空家等の改善数	90	100

＜取組み＞

◆ 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。

◆ 適切な情報提供や助言の実施

近隣住民等から通報若しくは相談があった空家等について、現地確認のうえ、登記や税などの行政情報を用いて所有者等の特定を行います。

適切な管理が行われていない空家等については、条例や空家法に基づき、所有者等に対し適切な情報提供や助言を行い、改善に対する支援を行います。

なお、所有者等が所在不明の場合や相続人が存在しない場合で、放置される事で周辺の住環境に著しい危険や悪影響を及ぼす空家等については、民法に基づく財産管理人制度による対応を検討します。

◆ 管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の厳格化

地方税法の一部改正や空家等の基本的な指針に基づき、適切な管理が行われていない家屋の敷地に対しては、固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意し、家屋の状態により解除することで適用の厳格化を図ります。

## ◆ 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。

### 【支援制度の例】

#### ○空家等管理の支援強化

- ・良質な住宅ストックの確保のため、市外に居住する空家等所有者等に対する空き家管理の支援強化に向け、関係団体等との連携・協働のもと、「空家等管理活用支援法人」の指定など、適正な空家等の管理に向けた検討を行います。

#### ○新たな助成制度の検討

- ・危険な特定空家等の除却を促進するため、取り壊しに係る費用に対する助成制度の創設について検討を行います。

## ◆ 管理不全空家等及び特定空家等への対応

### 1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等に該当するおそれの空家等については、国の示す「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」（以下、ガイドラインという。）に基づき、本市独自の認定基準を策定することを検討します。また、認定にあたっては、現地調査を実施したうえで山武市空家等連絡調整会議及び山武市空家等対策協議会と協議し認定の判断を行います。

特定空家等に該当するおそれのある空家等については、ガイドラインを参考に取りまとめた「山武市特定空家等の認定基準」により判定を行い、状況に応じて空家法に基づく報告徴収及び立入調査を実施したうえで、山武市空家等連絡調整会議及び山武市空家等対策協議会と協議し認定の判断を行います。

### 2) 管理不全空家等及び特定空家等への措置

管理不全空家等と認定された空家等については、管理不全状態の解消と特定空家等への移行を未然に防止するため、所有者等に対し、空家法に基づく措置（指導、勧告）を講じます。

また、特定空家等と認定された空家等については、管理不全状態の解消のため、所有者等に対し、空家法に基づく措置（助言又は指導、勧告、命令、行政代執行又は略式代執行）を講じます。

なお、空家法に基づく措置については、山武市空家等連絡調整会議及び山武市空家等対策協議会と協議し実施の判断を行います。

### 3) 緊急時の措置

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に措置をとる必要があり、助言又は指導、勧告、命令を行ういとまがない場合は、緊急代執行による措置を行うことができます。

また、特定空家等以外の空家等についても市民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであり、かつ、所有者等が判明しない等の場合は、山武市空家等の適正管理に関する条例に基づき、危険な状態を回避するために必要な最低限の緊急安全措置を行うことができます。

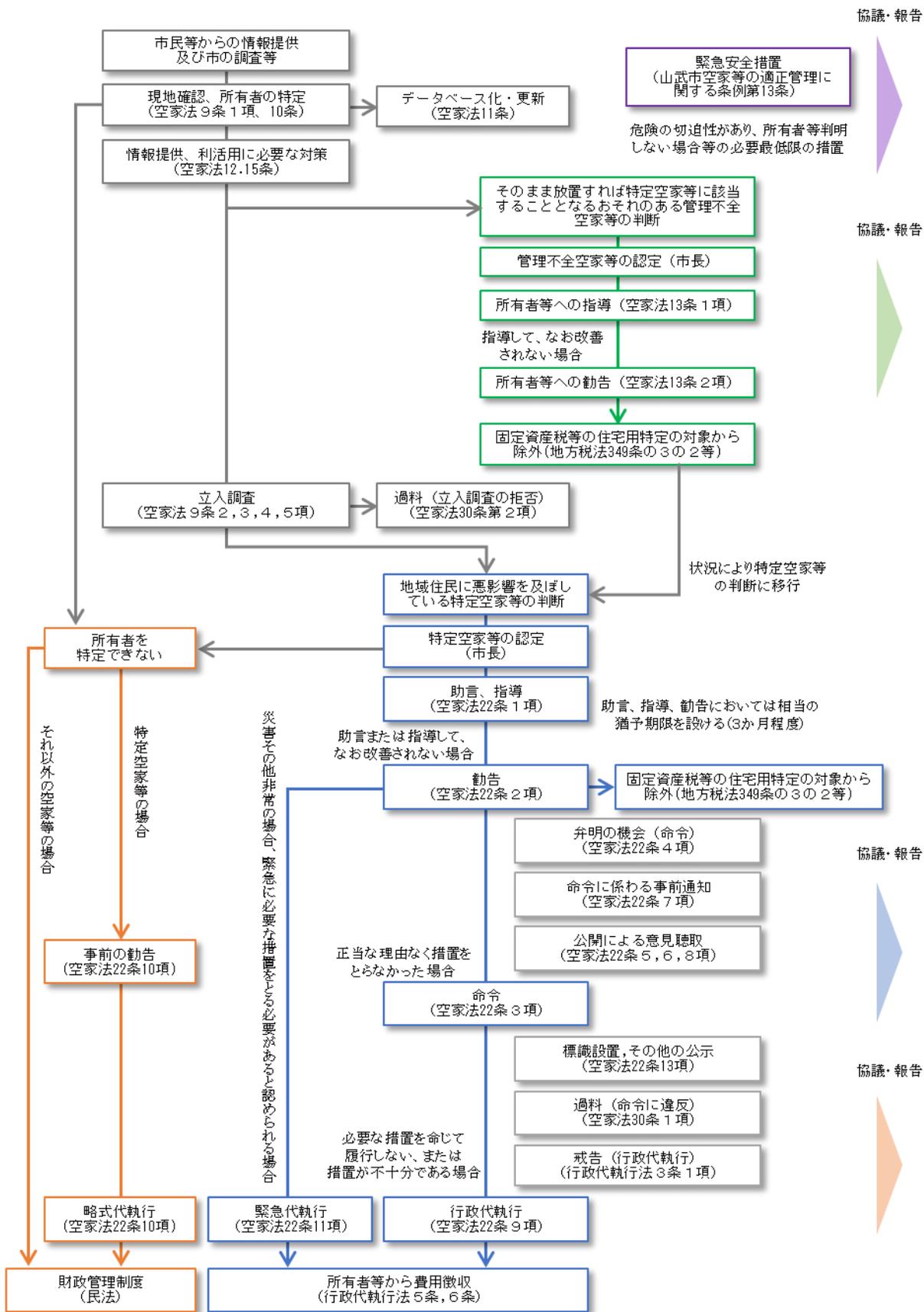


図 管理不全空家等及び特定空家等の措置フロー

[別紙5]所有者等の特定に係る調査手順の例

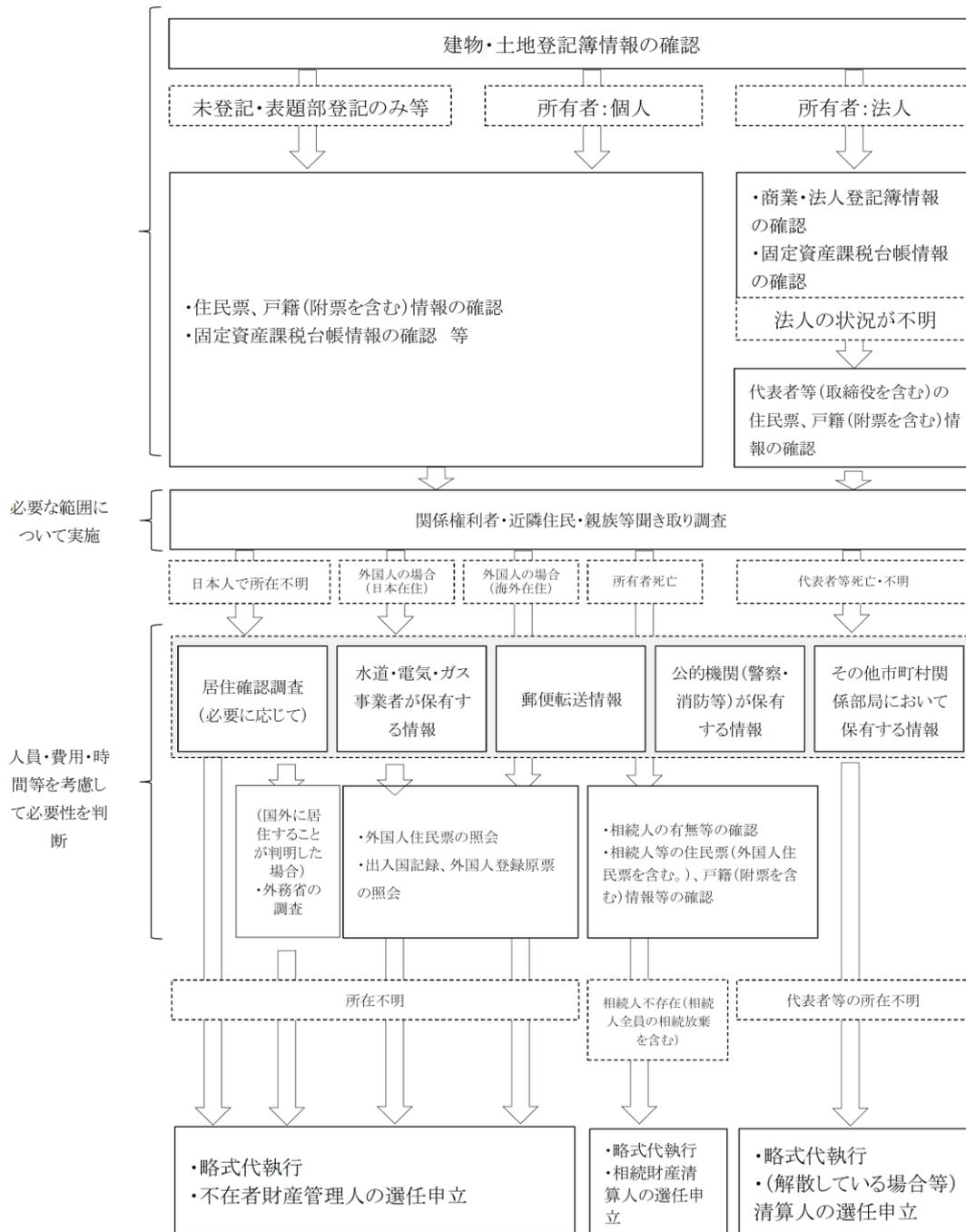


図 所有者等の特定に係る調査手順例

出典:管理不全空家等及び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(ガイドライン)

≪目標指標≫

成果指標	基準値 (H31年度からR5年度までの 計画期間累計)	目標値 (R6年度からR10年度までの計 画期間累計)
【再掲】管理不全空家等及び特定空家等の認定数（棟）	10	73
【再掲】特定空家等の除却数（棟）	0	2
【再掲】空家等の改善数	90	100
【再掲】空家等の活用数（棟）	0	5

≪取組み≫

山武市都市計画マスタープランにおいて、都市機能の集積や海浜・リゾート地にふさわしい拠点づくりの方向性が示されている「地域交流拠点」、「海浜・リゾート交流拠点」、「行政拠点」内に立地する空家等については、日常的な利便性向上や交流促進などに寄与できるよう、積極的に利活用・解消を図ることを検討します。

◆ 重点エリア内の空家等の解消

管理不全空家等及び特定空家等に該当するおそれのある空家等は令和4（2022）年度に実施した空家等実態調査で抽出されたDランク判定の空家等と考えられ、市内に159件存在しています。

そのため、今回の計画期間においては重点エリア内の73件の対応を推進し、早期に解消を図ることを目標とします。まずは管理不全空家等の判定を進め、そのうち特定空家等相当と判断された空家等は特定空家等の認定手続きへ移行するものとし、

◆ 関連する法や支援制度との連携

コンパクトなまちづくりの実現を目指す立地適正化計画を策定する際には、関連する法や支援制度と連携しながら、生活利便性に寄与する都市機能施設や、土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い地域からの移転先として、空家等の活用検討を進めていきます。

また、中心市街地や地域再生拠点等の区域については、空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定についても検討を進めていきます。

## 《 立地適正化計画との連動による利活用の推進検討 》

### 【低未利用土地権利設定等促進計画制度】

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定を行うもの。

※居住誘導区域、都市機能誘導区域に指定したうえで、計画内に「低未利用土地利用等指針」を位置づけることが条件。

### 【立地誘導促進施設協定制度】

空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度。

※居住誘導区域、都市機能誘導区域に指定することが条件。

## 《 空家等活用促進区域の設定による利活用の推進 》

空家等活用促進区域の対象エリアは、「経済的社会的活動の促進のために空家等の活用が求められる区域」として、改正法において「中心市街地」、「地域再生拠点」、「住宅団地」、「歴史・風致重点区域」、空家法施行規則（令和5（2023）年12月13日施行）において「商店街活性化促進区域」、「農村地域等移住促進区域」、「滞在促進地区」の区域が示されている。このほかにも、市町村が地域の実情に応じて柔軟に設定することが可能としている。

空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができ。

<p><b>接道規制の合理化&lt;建築基準法関係&gt;</b> 【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】</p> <p>&lt;現行&gt; 建築物の敷地は、<b>幅員4m以上の道路</b>に2m以上接していないと<b>建替え、改築等が困難</b>※1。</p> <p>※1 個別に特定行政庁（都道府県又は人口25万人以上の市等）の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。</p> <p>【接道義務を満たさない（幅員4m未満の道に接している）敷地のイメージ】</p>  <p>&lt;改正後&gt; 市区町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」※2に適合する空家は、前面の道が<b>幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に</b>。</p> <p>※2 市区町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。</p> <p>「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を検討中。</p>	<p><b>用途規制の合理化&lt;建築基準法関係&gt;</b> 【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】</p> <p>&lt;現行&gt; 用途地域に応じて建築できる<b>建築物の種類に制限</b>※3。</p> <p>※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。</p> <p>第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域</p>  <p>&lt;改正後&gt; 市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に<b>適合する用途への変更が容易に</b>。</p> <p>※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。</p> <p>（例）第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。</p> <p><b>市街化調整区域内の用途変更&lt;都市計画法関係&gt;</b> 【改正法第7条第8項、第18条第1項】</p> <p>&lt;現行&gt; 市街化調整区域内では、用途変更の際して<b>都道府県知事の許可</b>が必要。</p> <p>&lt;改正後&gt; 空家活用のための用途変更の許可に際して<b>都道府県知事が配慮</b>※5。</p> <p>※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。</p>
--	--

出典：国交省資料

## 5. 各年度の計画目標

基本方針	取組内容	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
空家等の発生抑制策の強化	空家等の情報把握と調査情報の活用			空家等情報の把握・更新及び活用	空家等実態調査の実施	空家等対策計画の見直し
	啓発パンフレット等の配布、相談会等の開催支援	■ 配布 ■ 相談会等	■ 配布 ■ 相談会等	■ 配布 ■ 相談会等	■ 配布 ■ 相談会等	■ 配布 ■ 相談会等
	相談窓口の設置	↑ 周知・反映 ↓	↑ 周知・反映 ↓	↑ 周知・反映 ↓ 相談対応・情報提供	↑ 周知・反映 ↓	↑ 周知・反映 ↓
	その他、国の支援事業の積極的活用			必要に応じた予算化・事業化	反映	反映
住宅ストックの活用と住宅市場への流通促進	所有者等への活用意向調査				意向調査の実施	活用
	空家相談会等の実施	相談会等	相談会等	相談会等	相談会等	相談会等
	関係団体との連携強化	↑ 周知・反映 ↓	↑ 周知・反映 ↓	↑ 周知・反映 ↓ 継続的な連携・協働	↑ 周知・反映 ↓	↑ 周知・反映 ↓
	山武市空き家バンク制度の強化	■ 制度強化策の検討 ■	■ 制度改正 ■	■ 制度の周知 ■		
	支援制度の検討			必要に応じた予算化・事業化	反映	反映
	その他、国の支援事業の積極的活用			必要に応じた予算化・事業化	反映	反映
適正管理の推進と管理不全の空家等の解消	全庁横断的な対応	■ 庁内連絡調整会議 ■		■ 継続的な連携・対応 ■		
	適切な情報提供や助言の実施			必要に応じた対応・支援		
	管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の厳格化			必要に応じた対応		
	支援制度の検討			必要に応じた予算化・事業化	反映	反映
	管理不全空家等及び特定空家等への対応	■ 認定基準の検討 ■	■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定基準の策定 ■	■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定・措置 ■	■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定・措置 ■	■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定・措置 ■
地域特性に応じた推進	重点エリア内の空家等の解消		■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定・措置 ■	■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定・措置 ■	■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定・措置 ■	■ 候補選定・調査 ■ ■ 認定・措置 ■
	関連する法や支援制度との連携			関連する法や制度との連動による利活用		
	空家等対策協議会	●	●	●	●	●

## 第6章 実施体制

### 1. 空家等対策の実施体制

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。

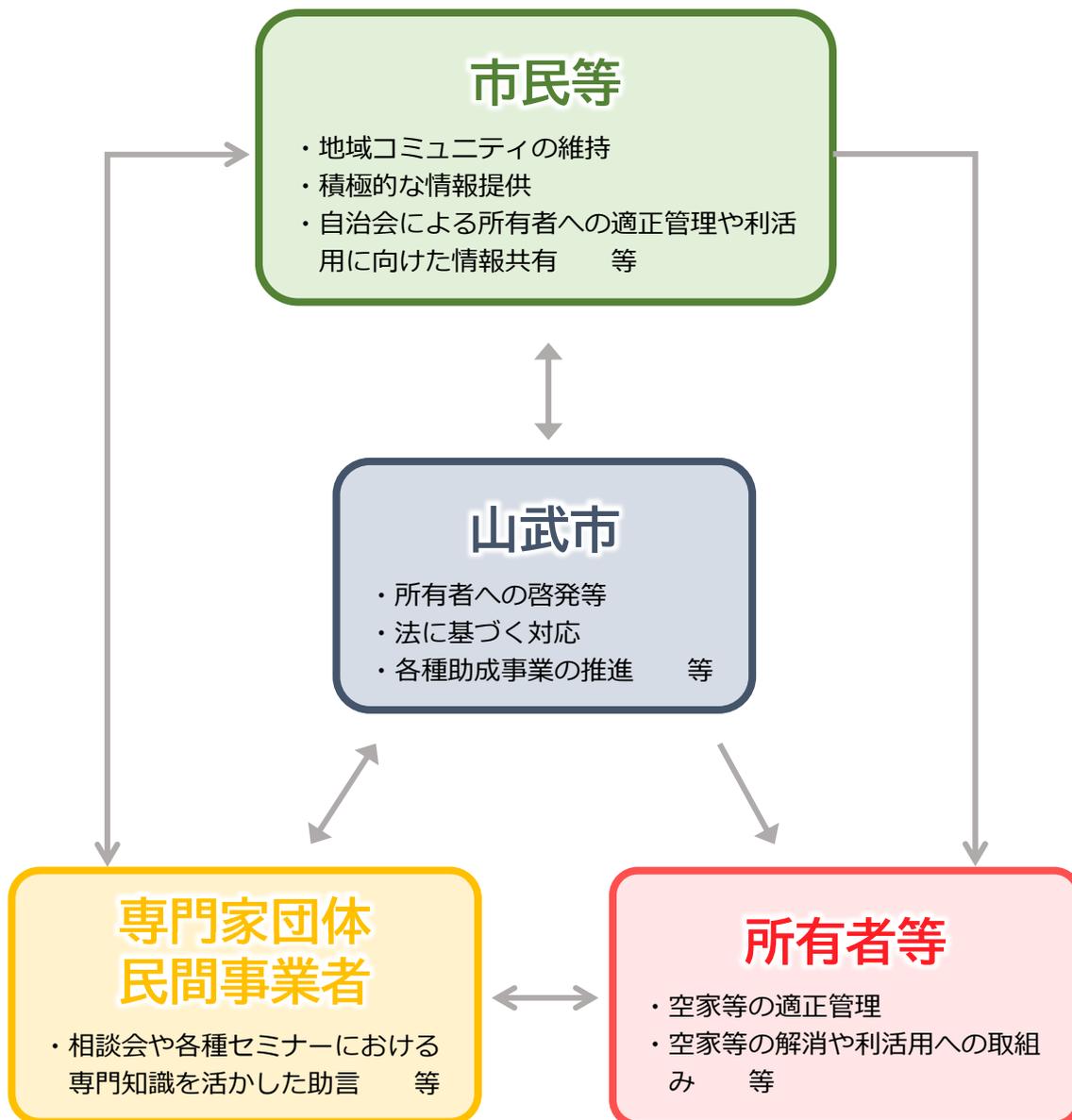


図 空家等対策の実施体制

## 2. 各主体の役割

---

前項「1. 空家等対策の実施体制」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、所有者等、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・施策に則った取組みを推進していきます。

### (1) 市民等の役割

空家等の所有者等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となります。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、本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、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管理不全空家及び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。

### (2) 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るとともに、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、空家等の所有者等に対しては、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きます。

また、庁内関係部署で構成する「山武市空家等連絡調整会議」を設置し、今後の空家等対策の着実な推進や施策の充実に向け必要に応じて協議を実施していきます。

■会議メンバー構成

担当課	役割	適正管理に関すること	利活用に関すること
企画政策課	移住定住施策、空校舎の活用等に関すること		○
財政課	空地や公共施設の有効活用等に関すること		○
消防防災課	空家等に起因する2次災害等の未然防止等に関すること	○	
市民自治支援課	防犯、自治会等との連携・情報共有等に関すること	○	
課税課	固定資産税情報の共有、住宅用地特例の適用除外手続き等に関すること	○	
収税課	緊急安全措置、行政代執行の債権回収等の助言に関すること	○	
農政課	新規就農者への空家等の有効活用等に関すること		○
商工観光課	空家等を活用した商工業の誘致、店舗再利用等に関すること		○
環境保全課	空家等に係る生活環境への影響に関すること	○	
土木課	道路管理に係る空家等の情報提供等に関すること	○	
子育て支援課	子育て世代向けの空家等の活用等に関すること		○
子ども教育課	通学路に係る空家等の情報提供等に関すること	○	
社会福祉課	福祉サービスの拡充に係る空家等の活用等に関すること		○
高齢者福祉課	高齢者への空家等発生抑制に係る啓発等に関すること	○	

### (3) 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。

### (4) 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、空家法第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と明記されています。空家等の所有者等は、管理不全空家等や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。

### (5) 山武市空家等対策協議会

本協議会は、空家法第8条に基づき設置するもので、市長のほか、委員は地域住民、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。

今後も計画の変更や特定空家等の判断、特定空家等に対する措置の方針など、空家等対策の着実な推進や施策の充実に向け協議を実施していきます。

#### ■ 協議会における審議事項

##### 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 管理不全空家等及び特定空家等の判断に関すること。
  - イ 管理不全空家等及び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

### 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、庁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。

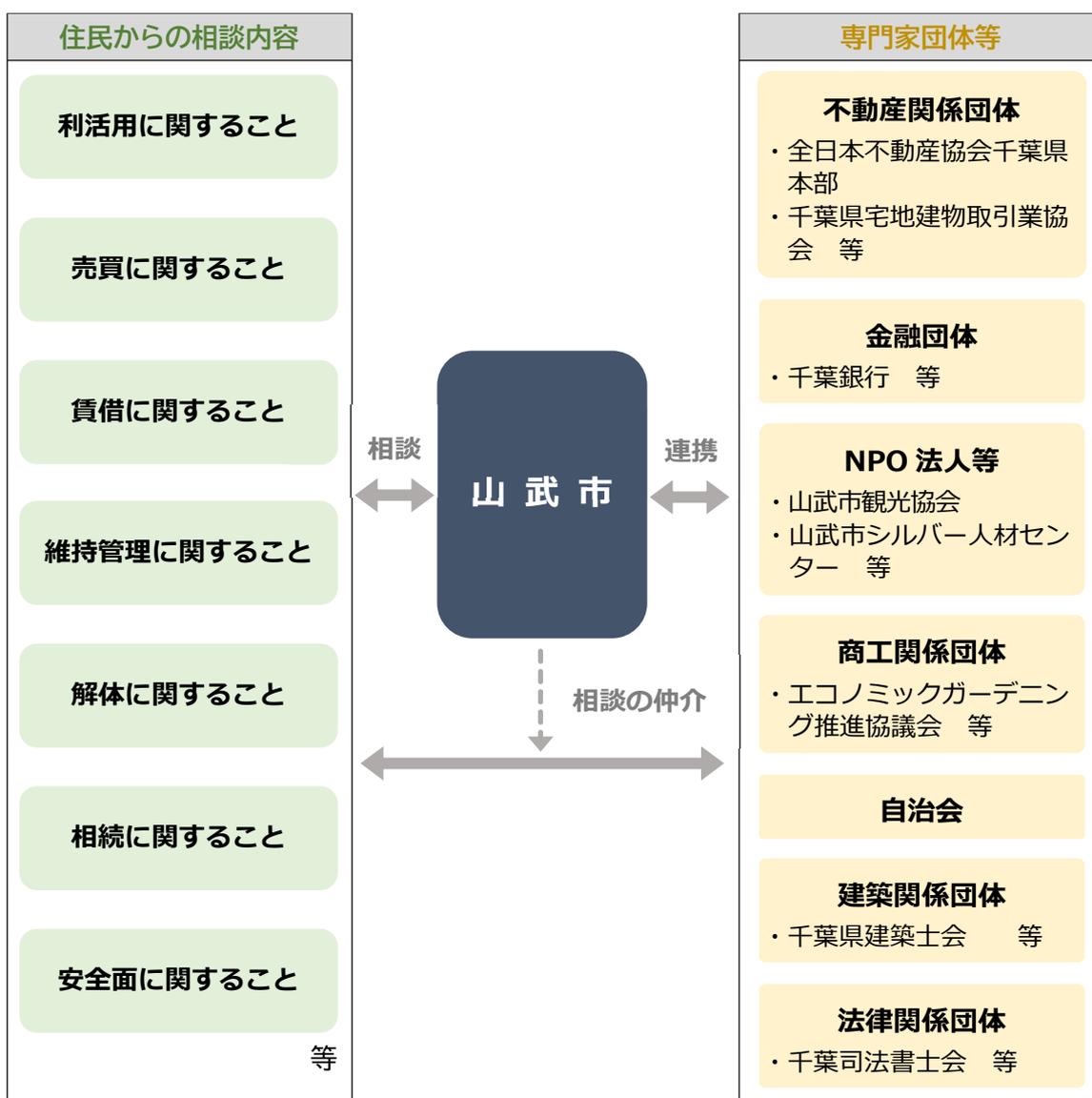


図 住民からの相談への対応

## 第7章 計画の進行管理

### 1. 定期的な現状把握

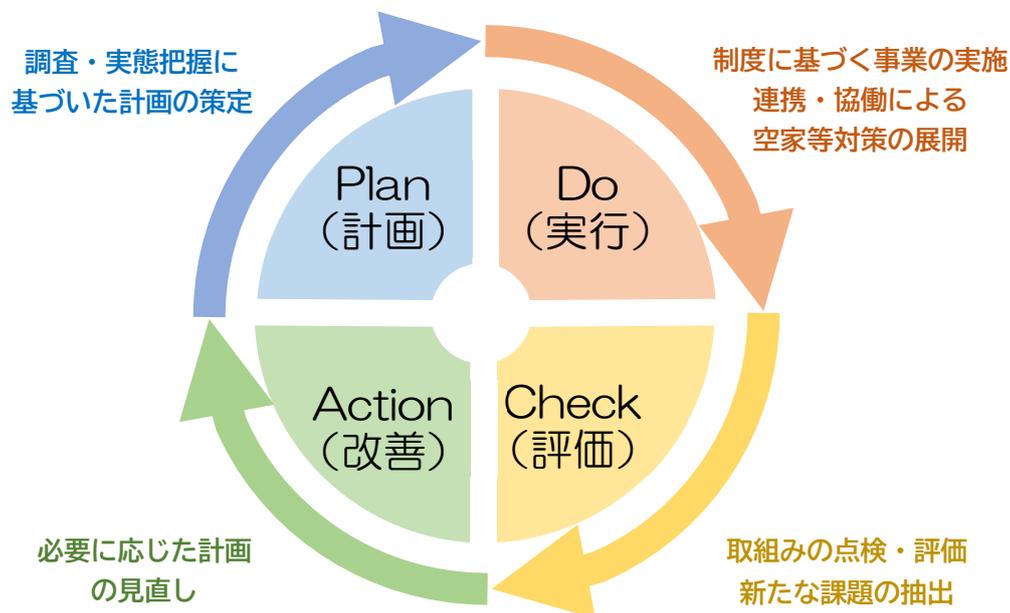
空家等に関する取組みの進行管理については、実態調査や各種統計データによる現状把握を定期的に行います。

また、空家等対策に関する政策の動向や社会情勢の変化、上位・関連計画の見直しによる本計画への影響については、随時確認しながら計画を推進することとします。

### 2. PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理

本計画の実行力を高めるためには、各種施策や事業を計画的に実施することが重要です。そのために、P（計画）・D（実行）・C（評価）・A（改善）のサイクルにより、空家等対策の取組みの進捗状況を評価し、計画の適切な進行管理に努めます。

概ね5年ごとに施策や事業の確認を行うとともに、社会情勢の変化や上位計画の見直しなどへの対応を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。



## 參考資料

# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

## 第一章 総則

### （目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### （定義）

第二条 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つ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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 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。

### （国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

### （地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

### （空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

### （基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 その他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に必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。)

第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

### (立入調査等)

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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

### (空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

## 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

### (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

### (適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家

等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

#### (空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第四章 空家等の活用に係る措置

#### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

#### (空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

#### (建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同

条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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。

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、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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。

- 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。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、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定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

### (監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

### (情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

### (支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案

することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 附 則（令和五年六月一四日法律第五〇号）抄

### （施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

### （経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

### （政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

### （検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2. 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

(管理不全空家等及び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  
(ガイドライン) 令和5年12月13日改正より抜粋)

---

〔別紙1〕 保安上危険に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、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. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

#### (1) 建築物

- |             |   |
|-------------|---|
| (特 定 空 家 等) | ・建築物の1/20超の傾斜   |
|             | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落                                       |
|             | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等)   | ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落  |
|             | ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食   |
|             | ・雨水浸入の痕跡  |
| (備 考)       | ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。                              |
|             | ・屋根全体の変形又は外装材の剥離若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。           |

#### (2) 門、塀、屋外階段等

- |             |  |
|-------------|--|
| (特 定 空 家 等) | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜                           |
|             | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等)   | ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等                           |

#### (3) 立木

- |             |                         |
|-------------|-------------------------|
| (特 定 空 家 等) | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜   |
|             | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 |

(管理不全空家等) ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

## 2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出  
・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し

(管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し  
・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

(備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基準点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和4年4月 国土交通省)が参考になる。

## 3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

### (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落  
・剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外

装材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等に剥落又は脱落が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落  
・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落  
・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落  
・剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特 定 空 家 等) ・立木の大枝の飛散
  - ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
  - (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
  - (備 考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
- (3) ごみ等
- (特 定 空 家 等) ・敷地等からのごみ等の飛散
  - ・飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積
  - (管理不全空家等) ・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態
  - (備 考) ・既にごみ等の飛散がある場合は、他のごみ等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙2〕 衛生上有害に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、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. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（特定空家等） ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等） ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の発生

以下に掲げる状態の例であって健康被害の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

（1）汚水等

（特定空家等） ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出

・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等） ・排水設備の破損等

（2）害虫等

（特定空家等） ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生

・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等） ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（3）動物の糞尿等

（特定空家等） ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等

・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつきの動物の棲みつきの

（管理不全空家等） ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきの敷地等に認められる状態

〔別紙3〕 景観悪化に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、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。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

- |             |   |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損<br>・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等   |
| （管理不全空家等）   | ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態<br>・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態                 |
| （備 考）       | ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠等に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であることを判断する際は、以下に掲げる状態の例を参考として、総合的に判断する。なお、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. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

- （特定空家等）
- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出による悪臭の発生
  - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
  - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
  - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等）
- ・排水設備の破損等又は封水切れ
  - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

- （特定空家等）
- ・不法侵入の形跡
  - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠
- （管理不全空家等）
- ・開口部等の破損

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

- (特 定 空 家 等) ・ 頻繁な落雪又は落下した場合に通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪若しくは雪庇
- ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等) ・ 通常の下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 雪止めの破損等
- (備 考) ・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

#### 4. 立木等への接触等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等への接触等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

- (特 定 空 家 等) ・ 周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・ 立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態

#### 5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

- (特 定 空 家 等) ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

#### 6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

- (特 定 空 家 等) ・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

### 3. 山武市空家等の適正管理に関する条例（令和元年6月25日条例第2号）

#### （目的）

第1条 この条例は、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、管理不全な状態の空家等の発生及びそれに起因する犯罪、事故等を未然に防止し、市民の安全で安心な生活の確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 空家等のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

#### （空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

#### （市の責務）

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、所有者等による空家等の適切な管理の促進、空家等の活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進しなければならない。

#### （市民の責務）

第5条 山武市の区域内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者は、適切に管理されていない空家等を発見したときは、速やかにその情報を市に提供するよう努めるものとする。

#### （空家等対策計画）

第6条 市長は、法第6条第1項の規定により、第4条の施策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての計画を策定するものとする。

#### （協議会）

第7条 市長は、法第7条第1項の規定により、山武市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会は、市長及び委員をもって組織する。
- 3 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は前任者の在任期間とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

#### （立入調査等）

第8条 市長は、法第9条第1項の規定により、空家等の所在及び当該空家等の所有者を把握するための調査その他空家等に関し必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14条第1項から第3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 市長は、法第9条第2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5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 法第9条第2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 法第9条第2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。

(空家等の適切な管理の促進)

第9条 市長は、法第 12 条の規定により、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促進するため、助言することができる。

(特定空家等に対する措置)

第 10 条 市長は、法第 14 条第1項の規定により、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。）をとるよう指導することができる。

- 2 市長は、前項の規定による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、法第 14 条第2項の規定により、当該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。

- 3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく、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、法第 14 条第3項の規定により、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 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、法第 14 条第4項の規定により、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。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、法第 14 条第5項の規定により、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、法第 14 条第6項の規定により、同条第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 7 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、法第 14 条第7項の規定により、同条第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 法第 14 条第6項に規定する者は、同条第8項の規定により、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

- 9 市長は、法第 14 条第3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、同条第9項の規定により、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 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 法第 14 条第3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(過失がなく同条第1項の指導又は同条第2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同条第3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、市長は、同条第 10 項の規定により、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。

- 11 市長は、法第 14 条第3項の規定による命令をした場合においては、同条第 11 項の規定により、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。

12 前項の標識は、法第 14 条第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 法第 14 条第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第 88 号)第3章(第 12 条及び第 14 条を除く。)の規定は、適用しない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第 11 条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

(代行措置)

第 12 条 市長は、法第 14 条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等から当該勧告に係る措置を履行することができない旨の申出があつた場合において、当該申出の理由がやむを得ないものであると認めるときは、当該申出をした特定空家等の所有者等に代わつて当該措置を講ずることができる。この場合において、当該措置に要した費用は、当該申出をした特定空家等の所有者等の負担とする。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該措置に要する費用その他必要な事項についてあらかじめ当該特定空家等の所有者等の同意を得るものとする。

(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。

(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。

(委任)

第 15 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 4. 山武市特定空家等の認定基準（令和2年11月）

---

### 1 趣旨

本基準は、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。以下「法」という。）及び山武市空家等対策の推進に関する条例（令和元年山武市条例第2号。以下「条例」という。）の適正な運用を図るため、法第2条第2項に規定する特定空家等及び条例第10条に規定する特定空家等の認定基準として定めるものです。

### 2 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。そのため、市では、適切な管理がなされていない空家等については、所有者等に対し法第12条及び条例第9条の規定に基づき、情報提供や適切な管理をするための助言をし、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず、地域住民に悪影響を及ぼしている空家等は、本基準に基づき、「特定空家等」と認定します。

認定した特定空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断し、法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行います。それでも改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行います。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていく必要があります。

### 3 認定基準

特定空家等の認定に係る状態の判断は、次に掲げる事項により行うものとします。

- (1) 特定空家等の認定に係る状態の判断は、別添判定表の状態、状態区分、状態の例に該当するか否かを確認するものとします。この場合においては、季節及び気象並びに第三者の行為による影響等を勘案したうえで、総合的に判断するものとします。
- (2) 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の判断は、別添判定表〔項目Ⅰ〕の判断項目、箇所、内容により評点を行い、その点数の合計が100点以上の空家を特定空家等の候補と判断します。  
また、〔項目Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ〕の判断項目、判断内容で一つでも該当があれば特定空家等の候補と判断します。
- (3) 100点以上の空家については、特定空家等の候補と判断し、山武市空家等対策協議会及び山武市空家等連絡調整会議と協議を図り、意見を等を仰ぎ、特定空家の認定を行います。
- (4) 特定空家に認定しなかったものについても、建築物の状態と周辺への影響の程度を総合的に判断し、適正な管理について文書等により助言を行っていきます。

## 山武市特定空家等の判定表

〔項目I〕 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

### 1. 建築物

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ・建築物の著しい傾斜	建築物に傾斜等が見られる ・局所的に不同沈下等による沈下が見られる (建物の一部が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50	<input type="checkbox"/>		
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる (建物の過半が崩壊・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100	<input type="checkbox"/>		
	ロ・建部分の損傷の構造上主要な	(イ)基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25	<input type="checkbox"/>	
		(ロ)柱・はり・筋かい・柱はりとの接合部	大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50	<input type="checkbox"/>	
	(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	小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25	<input type="checkbox"/>	
			大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50	<input type="checkbox"/>	
(ロ)外壁		小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25	<input type="checkbox"/>		
		大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	<input type="checkbox"/>		
(ハ)看板、給湯器、屋上水槽等		腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	<input type="checkbox"/>		
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>		
(ニ)屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	<input type="checkbox"/>			
	腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>			
(ホ)門・塀	腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15	<input type="checkbox"/>			
	腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>			
2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)により総合的に判断		100	<input type="checkbox"/>		
			合計(A)		点	

周辺影響範囲係数(B)	状況	該当	係数値
	① 通行量が多い道路に影響(通学路等) 隣接地を越えて広範囲に影響(倒壊リスク、臭気、音等)		
② 普通の通行量の道路に影響 隣接地に影響(倒壊リスク、臭気、音等)			1.0
③ 通行量の少ない道路に影響 敷地外に影響が及ばない、又は及ぶ可能性が低い(倒壊リスク、臭気、音等)			0.5

特定空家等判定	合計点数(A) × 周辺影響範囲係数(B)	点
---------	-----------------------	---

100点以上 → 特定空家等

[項目Ⅱ]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

判断項目	判断内容		判定
1. 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等	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	<input type="checkbox"/>
	排水設備等	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	<input type="checkbox"/>
2. ごみ等の放置、不法投棄	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による、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	<input type="checkbox"/>
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、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 ( )		<input type="checkbox"/>

[項目Ⅲ]適正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

判断項目	判断内容		判定
1. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	景観法に基づく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	<input type="checkbox"/>
	その他	地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
2. その他、周囲との景観と著しく不調和	落書き等	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	<input type="checkbox"/>
	窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>
	看板	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	<input type="checkbox"/>
	立木等	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/>
	ごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、適正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 ( )		<input type="checkbox"/>

[項目Ⅳ]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

判断項目	判断内容		判定
1. 立木	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
2. 空家等に住みついた動物	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
3. 建築物等の不適切な管理	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
	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	<input type="checkbox"/>	
4. その他	部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
	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 ( )	<input type="checkbox"/>	

チェックが一つでもある → 特定空家等

## 5. 山武市空き家バンク実施要綱（改正 令和3年2月26日告示第30号）

（目的）

第1条 この要綱は、市内の空き家を有効活用し、市場流通の促進及び地域の活性化を図るため、空き家バンクについて必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 個人が所有し、市内に存在する建物のうち、専ら個人の居住を目的（一部が店舗の営業等を目的とするものを含む。）として建築し、現に居住又は使用をしていないもの（居住又は使用をしなくなる予定のものを含む。）及びその敷地をいう。ただし、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2に規定する媒介契約を締結しているものは、この限りでない。
- (2) 所有者 空き家に係る所有権その他の権利を有し、当該空き家の売却又は賃貸を直接行うことができる者をいう。
- (3) 利用希望者 空き家に興味関心があり、空き家に定住又は定期的な滞在を希望する者をいう。
- (4) 空き家バンク市が、売却又は賃貸を希望する空き家に関する情報を登録し、利用希望者及び市と協定を締結した宅地建物取引の事業者又は団体（以下「事業者等」という。）に対して当該空き家に関する情報を提供する制度をいう。

（空き家バンク以外の取引との関係）

第3条 この要綱は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

（空き家の登録申込み）

第4条 所有者は、空き家バンクへの物件の登録（以下「物件登録」という。）を申し込もうとするときは、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 山武市空き家バンク物件登録申込書（別記第1号様式）
- (2) 山武市空き家バンク物件登録カード（別記第2号様式）
- (3) 同意書（別記第3号様式）
- (4) その他市長が必要と認める書類

（空き家の物件調査）

第5条 市長は、前条の規定による申込みがあったときは、事業者等に山武市空き家バンク物件登録カードの記載内容及び建物の状況その他必要事項について物件調査を依頼し、その結果の報告を求めるものとする。

2 事業者等は、物件調査にかかる費用を所有者に請求することができる。

（空き家の物件登録）

第6条 市長は、第4条の規定による申込み内容及び前条の報告の内容を審査し、適当と認めるときは、山武市空き家バンク登録台帳（別記第4号様式）に登録をするものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、登録をしない。

- (1) 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要な空き家
- (2) 所有者（共有名義の場合は、権利を有する者全て）が山武市暴力団排除条例（平成24年条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団員等又は同条例第9条に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者等」という。）であるとき。
- (3) 所有者（共有名義の場合は、権利を有する者全て）が市税等を滞納しているとき。
- (4) その他市長が適当でないと認めるとき。

3 市長は、物件登録をしたときは、山武市空き家バンク物件登録完了書（別記第5号様式）により、当該物件登録の申込みを行った者に通知するものとする。

- 4 物件登録の期間は2年とする。ただし、第4条の規定による申込みを改めて行うことにより、再度登録することができる。
- 5 市長は、物件登録をしていない空き家のうち、登録することが適当と認めるものの所有者に対し、物件登録を勧めることができる。

(空き家バンクに係る登録事項の変更等の届出)

- 第7条 前条第3項の規定による通知を受けた者(以下「物件登録者」という。)は、登録した事項に変更があったときは、山武市空き家バンク物件登録変更届出書(別記第6号様式)に変更後の事項を記載した山武市空き家バンク物件登録カードを添えて、市長に届け出なければならない。
- 2 物件登録者は、物件登録の取消しを希望する場合、山武市空き家バンク物件登録取消依頼書(別記第7号様式)を市長に提出しなければならない。

(空き家バンクへの登録の取消し)

- 第8条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、物件登録を取り消し、山武市空き家バンク物件登録取消通知書(別記第8号様式)により当該物件登録者に通知するものとする。
- (1) 空き家に係る所有権その他の権利に移動があったとき。
  - (2) 登録されている空き家に関して売買、賃貸借等の契約が締結されたとき。
  - (3) 山武市空き家バンク物件登録取消依頼書の提出があったとき。
  - (4) 空き家情報の登録に関して不正又は偽り等が判明したとき。
  - (5) その他市長が適当でないと認めたとき。

(媒介等の依頼)

- 第9条 市長は、物件の売買、賃貸借等の契約の代理若しくは媒介(以下「媒介等」という。)を依頼するとき、又は依頼を中断し、若しくは終了しようとするときは、山武市空き家バンク媒介等(中断・終了)依頼書(別記第9号様式)により、事業者等に対し、依頼するものとする。

(情報の提供)

- 第10条 市長は、登録された空き家に関する情報のうち必要な情報を市ホームページ等により公開するものとする。
- 2 市長は、必要に応じて、登録された空き家に関する情報のうち必要な情報を利用希望者に提供するものとする。

(物件の見学等)

- 第11条 利用希望者は、物件の見学等をしようとするときは、山武市空き家バンク物件見学申込書(別記第10号様式)により、市長に申し込まなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、当該物件登録者及び第9条の規定による依頼を受けて当該物件登録者と媒介等の契約をした者(以下「物件登録者等」という。)にその旨を通知するものとする。
  - 3 前項の規定にかかわらず、市長は利用申込者が暴力団密接関係者等であるとき、または市税等を滞納している場合は、山武市空き家バンク物件見学申込書の受付及びその後の手続きをしない。
  - 4 物件登録者等は、遅滞なく市長に見学の結果を報告しなければならない。

(交渉の申込等)

- 第12条 利用希望者は、物件登録者との交渉をしようとするときは、山武市空き家バンク物件交渉申込書(別記第11号様式)により市長に申し込まなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、物件登録者等にその旨を通知するものとする。
  - 3 物件登録者等は、交渉終了後遅滞なく市長に交渉の結果を報告しなければならない。

(市の関与)

- 第13条 市長は、物件登録者等と利用登録者の空き家に関する交渉及び売買、賃貸借等の契約については、直接これに関与しない。

附 則

この告示は、平成 31 年4月1日から施行する。

附 則(令和3年2月 26 日告示第 30 号)

この告示は、公示の日から施行する。

## 6. 山武市都市計画マスタープラン-将来都市構造

(令和3年6月改定 概要版)

### 全体構想

#### 将来都市構造

##### 土地利用ゾーニング

地域の個性と魅力を生み出す森林、田園及び海浜等の特徴的な土地利用の現況を踏まえて、丘陵、市街地、田園及び海浜・リゾートの4つのゾーンを配置します。

##### 丘陵ゾーン

森林や里山の緑の閑静な環境を活かしたまちづくりを展開します。

##### 市街地ゾーン

都市的な土地利用を適切に誘導するまちづくりを展開します。

##### 田園ゾーン

屋敷林に囲まれた集落地と水田が調和した環境に配慮したまちづくりを展開します。

##### 海浜・リゾートゾーン

九十九里浜沿岸の地域資源を活かしたまちづくりを展開します。

##### 交流拠点

都市機能や公共サービスが既に一定程度集積した拠点地区について、日常生活の利便性の向上とコミュニティ・子育て環境等の充実を図り、地域の交流拠点として育成していきます。併せて、特定の都市機能等を有する地区を、それぞれの特性に応じた「交流拠点」とします。

##### 地域交流拠点

日常生活の利便性の向上等を図り、拠点として育成していきます。

##### 海浜・リゾート交流拠点

海浜・リゾート地にふさわしい拠点づくりを推進します。

##### 地域資源創造拠点

新たな価値を創造する拠点づくりを推進します。

##### 産業交流拠点

地域の特色を活かした物流産業や新しい産業を創造する拠点づくりを推進します。

##### 産業拠点

周辺環境に配慮しつつ、良好な操業環境の維持・向上を図ります。

##### 行政拠点

効率的かつ効果的な行政運営を行うことができる環境づくりを推進します。

##### 都市連携軸

広域的な連携・交流機能の役割を担う国道126号とその沿道市街地を「都市連携軸」として位置づけ、沿道市街地の特性に応じた適正な土地利用の規制・誘導により、多様な土地利用の形成を図ります。

##### 地域交流ネットワーク

「地域交流拠点」をはじめ各「交流拠点」を結び、地域の結びつきを強化する道路・交通を「地域交流ネットワーク」として位置づけます。

##### 都市の骨格となる道路

「地域交流ネットワーク」とともに、成田市、八街市及び東金市等の周辺都市を結びながら都市の骨格を形成する道路を「都市の骨格となる道路」として位置づけます。

【将来都市構造図】



## 7. 協定締結先一覧（令和6年1月現在）

協定名	協定先	主な協定内容	協定締結日
空き家除却促進に係る連携協定	株式会社クラッソーネ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「解体費用シミュレーター」の提供</li> <li>● 土地売却査定価格を算出する「すまいの終活ナビ」の提供 等</li> </ul>	令和6年 1月29日 (予定)
山武市における空家等の対策に関する協定	千葉司法書士会	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等に関する法律相談、相談会への会員派遣等</li> <li>● 空家等所有者の相続人特定調査</li> <li>● 裁判所への財産管理人申立書類等の作成</li> </ul>	令和3年 10月28日
山武市空き家バンクによる空き家の媒介等に関する協定	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 会員(不動産事業者)への協力依頼</li> <li>● 空き家の事前調査</li> <li>● 利用希望者への空き家の案内</li> </ul>	平成31年 3月22日
	公益社団法人 全日本不動産協会千葉県本部		

## 8. 国の支援事業

### 1. 空き家対策総合支援事業

#### 空き家対策総合支援事業

令和5年度当初予算：54億円

空家法等空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間：平成28年度～令和7年度)

##### 事業内容

###### <空き家対策基本事業>

- 空き家の活用(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)  
【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家の除却  
【補助率：市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
  - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率：国1/2)
  - ② 不良住宅の除却
  - ③ 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
- 空き家の活用か除却かを判断するための「**フィージビリティスタディ**」  
【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家を除却した後の**土地の整備**  
【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**【補助率：市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の**所有者の特定**【補助率：市区町村が実施 国1/2】

###### <空き家対策附帯事業>【補助率：市区町村が実施 国1/2】

- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための**法的手続**等を行う事業
  - ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
  - ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
  - ③ 財産管理制度<sup>※1</sup>の活用に伴い発生する予納金

※1 民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度

###### <空き家対策関連事業>【補助率：各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
  - ・住宅・建築物耐震改修事業
  - ・住宅市街地総合整備事業
  - ・街なみ環境整備事業
  - ・狭い道路整備等促進事業
  - ・小規模住宅地区改良事業
  - ・地域優良賃貸住宅整備事業
  - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業<sup>※2</sup>

※2 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市区町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha)

###### <空き家対策促進事業>【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

- 空き家対策基本事業と一体となつてその効果を一層高めるために必要な事業

##### <空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

###### ① 調査検討等支援事業

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討<sup>※</sup>やその普及・広報等<sup>※</sup>への支援【補助率：定額(国)】

- 1. 空き家に関する相談  
に対する創意工夫による発生抑制に資する官民連携体制の構築等
- 2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等
- 3. ポストコロナ時代に対応した新たなニーズに対応した空き家の活用等

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市区町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

###### ② 改修工事等支援事業

創意工夫をこらしたモデル性の高い<sup>※</sup>空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率：活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

##### 補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施 <sup>※</sup>	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5
※市区町村による補助制度の整備が必要		
モデル事業	NPO・民間事業者等が実施	
調査検討等	定額(国)	
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3	
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5	

### 2. 空き家再生等推進事業

#### 空き家再生等推進事業

令和5年度当初予算：  
社会資本整備総合交付金等の内数

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して支援する。

##### 事業内容

- 空き家の活用  
(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)  
【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家の除却  
【補助率：市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
  - ① 不良住宅の除却
  - ② 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
 ※ 市区町村が略式代執行によりやむを得ず行う特定空家等の除却に係る補助率：国1/2
- 空き家の活用か除却かを判断するための「**フィージビリティスタディ**」  
【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**  
【補助率：市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率：市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の除却後の**土地の整備**  
(不良住宅を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合に限る)  
【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

##### 空き家の活用



地域活性化のため、空き家を活用し観光交流施設を整備

##### 空き家の除却



居住環境の整備改善のため、空き家を除却

##### 補助事業者・補助率

	空き家所有者等が実施 <sup>※</sup>	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(略式代執行)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5
※市区町村による補助制度の整備が必要		

出典：国交省 HP

## 9. 先進事例

### 1. 宮崎県都城市(終活プランの相談窓口開設と委任契約をもとにした終活プランの実行による自宅の空き家化防止)

**終活プランの相談窓口開設と委任契約をもとにした終活プランの実行による自宅の空き家化防止**  
(特定非営利活動法人ライフサポートセンターHAPPY) 連携: 宮崎県都城市

課題と目的	終活プランの作成相談と実行支援により自宅の有効活用を図る
取組内容	①相続までを見据えたライフプラン(終活プラン)の相談場所を作る②自己決定して作った終活プランを実行し、適時適正に自宅の利活用を図る方法を策定する③事業の広報
成果	①相談窓口「終活案内所」の開設②終活プランの委任・実行できるシステム策定③持ち家の利活用についてのアドバイス資料の策定④HAPPYセミナー、イベントでの情報発信



終活案内所開設の様子



HAPPYセミナーの様子



終活案内所とセミナーの連携

地域調査を兼ねて広報と理解獲得にあたります

知識共有する方が広がり、理解が深まった。

まずは提点を作り直します

連携専門家が必ず資料を策定します

この流れの方ができました

相談窓口づくり

専門家部会

この流れの方ができました

### 2. 東京都八王子市(「自治会」×「NPO等」による空き家対策等マネジメント事業)

**「自治会」×「NPO等」による空き家対策等マネジメント事業**  
(一般社団法人チームまちづくり) 連携: 東京都八王子市

課題と目的	良好な住環境を有する郊外戸建住宅地を対象に、地域コミュニティの主体である「自治会」が「NPO等」と連携して、空き家の発生予防・適正管理・利活用に能動的に取り組む持続的かつ実現可能なモデル(案)を構築する。
取組内容	①空き家対策に関する全居住者アンケート調査と個別ヒヤリング、②空き家実態調査と空き家所有者アンケート調査、③空き家予防セミナーと個別相談会、④先進事例ヒヤリングと意見交換会、⑤啓発パンフレットの作成など。
成果	①全居住者アンケート調査、空き家実態調査等の集計分析に基づき、「自治会」や「NPO等」が行う空き家対策の内容把握、②空き家予防セミナー・個別相談会・個別ヒヤリングの開催、③「自治会」と「NPO等」の役割を考えるパンフレットの作成、④「自治会」と「NPO等」が期待される空き家対策事業モデル(案)の作成、⑤空き家予防パンフレットの作成。

◆取り組み内容

- 1 空き家対策の全居住者アンケート調査と個別ヒヤリング  
郊外戸建住宅地(北野台住宅地約1900世帯)の居住者に自治会、NPO等が行う空き家対策に関するアンケートを実施。
- 2 空き家実態調査と空き家所有者アンケート調査の実施  
現地調査等を踏まえて推定空き家リストを作成し、登記簿情報等から空き家所有者アンケート調査と空き家マップを作成。
- 3 空き家予防セミナーと個別相談会の開催  
「元気なうちの空き家対策」を啓発するため、空き家の発生予防セミナーと個別相談会を開催し居住者の関心事を把握。
- 4 アンケート調査等を踏まえた自治会等との意見交換  
居住者アンケート調査、空き家実態調査等を踏まえ、自治会やNPO等が行う空き家対策について検討。意見交換を実施。
- 5 事業モデル(案)の作成と啓発パンフレットの作成  
上記の取り組み等を踏まえ、自治会及びNPO等が行うことが期待される事業モデル(案)と啓発パンフレットを作成した。

◆主な成果物

◆「自治会」が行うことが期待される空き家対策の事業モデル(案)



◆自治会とNPO等の役割を考えるパンフレット

◆空き家の発生予防「家族信託」パンフレット



◆空き家の発生予防セミナーのチラシ

出典: 空き家対策における事例集(国交省、R3年3月)

### 3. 千葉県柏市(補助事業)

#### ■活用促進モデル事業補助金(活動補助)

目的	放っておくと地域に悪影響を与える恐れのある「空き家」を活用し、地域課題の解決に向けた実証実験等を行う事業者を支援することにより、地域の資源として空き家を活用する先進事例を増やし、これを広めていくことで、市域全体で空き家の活用を促進する。
補助対象事業	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. 先導的活用事例モデル事業</b> 柏市立地適正化計画に掲げる誘導施設としての活用や公共公益施設の代替活用（ミニ図書館・ミニ集会室等）、空き家活用の担い手育成など</li> <li><b>2. 地域課題の掘り起こし事業</b> 地域が潜在的に抱える課題を顕在化するためのワークショップ開催やアンケート調査の実施など</li> <li><b>3. 空き家活用の啓発事業</b> 空き家リノベーションのDIY講習、空き家所有者向け相談会・講習会、相続等の勉強会など</li> <li><b>4. 地域要望の試験実施事業</b> 地域が望む施設の整備に向けた実証実験など</li> </ol>
補助金額等	報償費、事務費、印刷製本費、委託費、その他適当と認める経費を対象とし、対象経費の2分の1以内の額を補助（上限50万円）

#### ■おうち活用事業補助金(整備補助)

目的	空き家を住居以外に活用する事業を行う個人または団体に対して、改修等に要する費用の一部を補助することにより、地域特性に応じた空き家の活用を図り、もって住環境の向上に資することを目的とし、施設整備の補助を実施する。
補助対象事業	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. まちづくりに資する交流活動拠点施設</b> (例) ミニ集会所、地域情報発信スペース、コミュニティカフェなど</li> <li><b>2. 高齢者世帯支援施設</b> (例) 訪問介護拠点施設、見護り介護拠点施設、通所型高齢者食堂（調理のみは不可）など</li> <li><b>3. 子育て世帯支援施設</b> (例) 一時預かり施設、子育て支援の拠点施設、通所型子ども食堂（調理のみは不可）など</li> <li><b>4. 文化施設</b> (例) 展示スペース、ミニ図書館、学習スペースなど</li> <li><b>5. その他市長が認める施設</b> (補足) 複合的な使用等で明確に区分別ができないものは市長が認めるものとする</li> <li><b>6. 地域生活支援施設</b> (例) 宅配荷受け、地域清掃用具置き場、ゴミ仮置き、出張販売所など</li> <li><b>7. 地域生活提案施設の整備を行う事業</b> (例) 民泊、商店、コワーキングスペース、荷物再集配など</li> </ol>
補助金額等	設計・管理費、工事費、設備費、残存する家財の撤去費用、その他適当と認める経費を対象とし、対象経費の2分の1以内の額を補助（上限150～300万円）



出典: 柏市 HP

#### 4. 兵庫県たつの市(除却事業)

空き家残置物の再販流通ネットワークの構築による除却促進モデルの開発 (特定非営利活動法人Goodstock)		連携:兵庫県たつの市
課題と目的	<p>課題: 空き家は適切に除却(解体)することが重要であるが、資金が1つのハードルとなり、解体されずに放置される場合がある。</p> <p>目的: 残置物を再資源化し適正価格で市場流通することで、その売上をもとに空き家の除却の資金面でのハードルを下げる。</p>	
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○残置物再資源化に向けた検討(空き家所有者へのヒアリング、購入者へのアンケート)</li> <li>○モデル空き家での残置物撤去、解体フローの整理</li> <li>○残置物のトレーサビリティを明らかにするための仕組みづくり</li> <li>○常設の販売所設置に向けた検討</li> </ul>	
成果	<p>残置物再資源化について空き家所有者の感覚と残置物購入者の購入可能性について把握できた。常設販売所設置に向けた残置物整理が進められた。</p>	

**具体的な取り組みと成果**

- ①残置物を活用したマーケットとワークショップを開催  
残置物を再販するマーケットイベントと活用ワークショップを開催し、再販市場の可能性を探った
- ②空き家所有者へのヒアリングと購入者へのアンケート  
空き家所有者に残置物の販売可能性についてヒアリングをおこない、売れるなら売りたいの反応が大半であった。
- ③残置物のトレーサビリティを明らかにする仕組みの開発  
残置物がどこから出てきて、どう保管され流通するかを管理できる仕組みを開発した
- ④モデル物件(実際に解体)の解体見積り、残置物撤去実施による解体業務フローと残置物整理手法の検討

残置物の再資源化は十分に可能性があるが、解体費に占める割合が少なく、大きなインパクトはだしにくい。しかし、トレーサビリティを掴むことで、素材としての残置物を捉え直すことで地域文化の継承をすめられる。

**【解体のハードル】**

- ① 解体費が高い
- ② 残置物整理ができない
- ③ 解体業者がわからない

**【残置物再販によるメリット】**

- ① 解体費の一部となる
- ② 残置物が減ることで、解体業者の工数が減る
- ③ 地域文化の継承になる

再販流通ネットワーク

出典: 空き家対策における事例集(国交省、R3年3月)