

令和5年度

第3回山武市空家等対策協議会

日時:令和6年3月19日(火) 午後1時30分から

場所:山武市役所 車庫棟2階 第6会議室

【挨拶】

【議事】

- 1)空家等対策計画(案)のパブリックコメント実施結果について
- 2)管理不全空家等の認定基準について
- 3)山武市空家等の適正管理に関する条例の一部改正について(報告)

- 1) 空家等対策計画(案)のパブリックコメント実施結果について
- 2) 管理不全空家等の認定基準について
- 3) 山武市空家等の適正管理に関する条例の一部改正について(報告)

実施期間	令和6年1月26日から2月26日まで
実施方法	市公式ホームページへの掲載
意見受付	都市整備課窓口への意見書投函またはメール提出
意見者数	1名
意見数	3件

山武市パブリックコメント実施要綱（抜粋）

（定義）

第2条 この要綱において「パブリックコメント」とは、市の重要な施策の意思決定の過程において、当該施策の案を公表し、市民等から意見、情報及び専門的知識（以下「意見等」という。）の提出を広く求め、提出された意見等を考慮して意思決定を行うとともに、当該意見に対する考え方を公表する手続をいう。

意見者数 1名、意見数 3件

No.	該当ページ	ご意見 (記載内容は原文のとおり)
1	未記載	利用者視点で、通常の不動産業者経由での購入・賃貸と比較して、 <u>空き家バンクを使った場合のメリットが分からない。</u>
2	未記載	どのようなペルソナに向けて空き家バンクを利用してもらおうと思っているのかが不明確。山武市内で回すのか、他市、他都道府県から呼び込もうとしているのか。 <u>主要ターゲットを明確にした上で、そのターゲットに対して魅力的な施策を打つべきだ</u> と思う。
3	未記載	空き家の築年数が比較的高いと思うが、 <u>耐震補強工事を追加すべき</u> と思うことと、3.11の時の被害状況なども、 <u>耐震診断結果や津波被害状況(海岸沿い)</u> でつまびらかにすることで購入・賃貸する側の安心に繋がると思う。

No.	ご意見に対する市の考え方(要約)
1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 物件登録後についてはご指摘のとおり通常の不動産業者経由での購入・賃貸と差はない。 ➤ 空家等実態調査及び所有者意向アンケートの結果から市内の空家所有者は高齢化が進み、相続等により取得したことで市外に住んでいるケースが多いため相談窓口として機能している。(制度の周知と併せて登録物件、相談件数ともに増加傾向にある。) ➤ <u>空家等対策計画(案)のなかで本制度の強化や支援制度の検討によるメリットの増加を図ることを記載(p44、49、50)。</u>
2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ご指摘のとおり現在は空家の市場流通を促進し空き家を活用するという目的にとどまり、明確な活用方針等は設定していない。 ➤ <u>空家等対策計画(案)のなかで本制度の強化として、移住定住施策や新規就農支援といった他の関連施策と連携した取組みを展開していくこととしている(p44、49、50)。</u>
3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「山武市耐震改修促進計画」を策定し、市内の耐震状況や対応方針を示しているほか補助制度を含めて情報を公表済み。 ➤ 津波等による浸水想定区域等についてもハザードマップを作成し公表済み。 ➤ <u>啓発チラシに耐震改修等の補助制度も記載し固定資産税納税通知書に同封する施策を実施予定(令和6年度より)。</u>

※パブリックコメントの意見に対する市の考え方は別添の資料1をご覧ください。

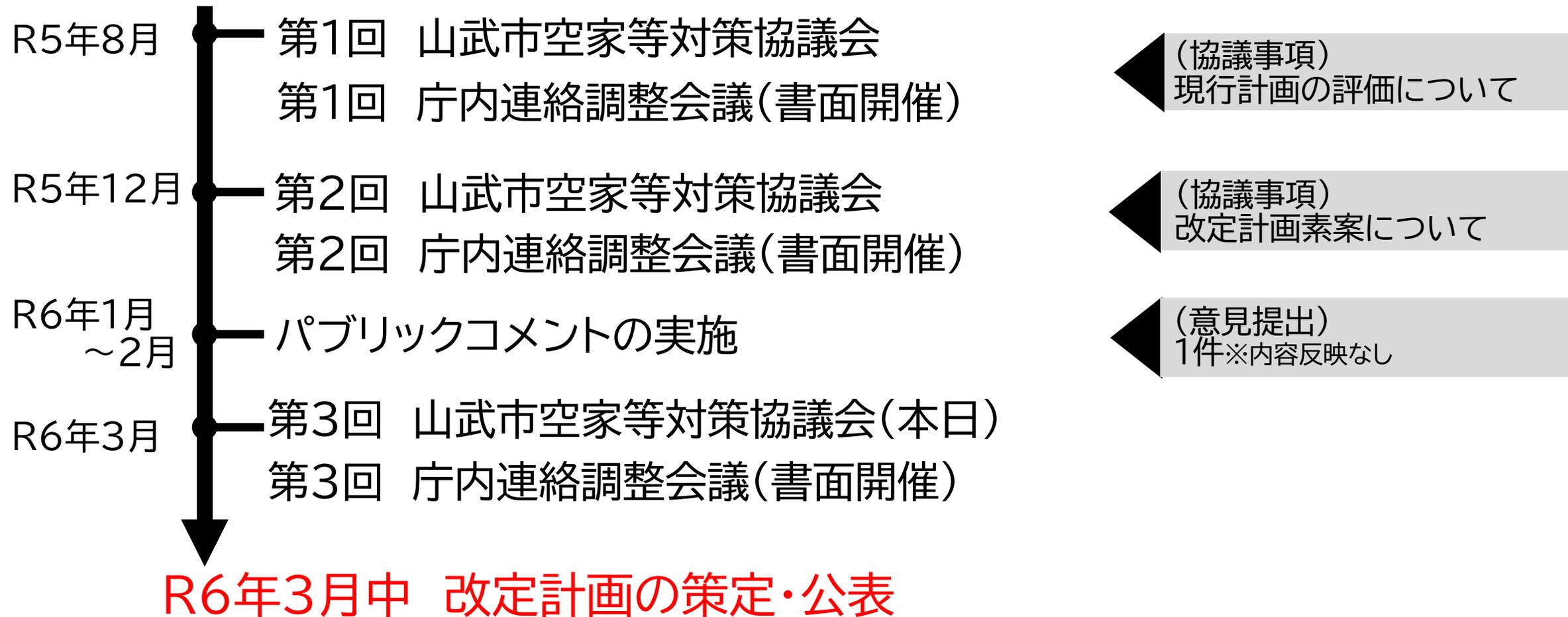
山武市空家等対策計画の改定について

【前回協議からの主な修正内容】

- SDGs施策の項目の追加(計画案p2)
- 前計画の評価についてR6.2月末までの実績値にデータを更新(計画案p7、8)
- 目標値設定の数値の修正(計画案p46、52、57)
- 年度別計画表の追加(計画案p59)
- 国の支援事業概要と先進事例の追加(参考資料)
- その他誤字脱字や言い回しの修正

山武市空家等対策計画の改定について

【策定スケジュール】



- 1) 空家等対策計画(案)のパブリックコメント実施結果について
- 2) 管理不全空家等の認定基準について
- 3) 山武市空家等の適正管理に関する条例の一部改正について

議事(2)管理不全空家等の認定基準について

3-1. 改正法の解説～管理の確保～ 管理指針、管理不全空家等



背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

- ➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額

一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

良

↓

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる**旨を明確化

管理不全建物管理人の選任

【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

【管理不全空家等について】

特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」として認定

国が示す管理指針に即した指導、勧告措置が可能

勧告を受けると固定資産税の住宅用地特例の適用から除外される。

出典：国交省資料

【国が示す管理指針】

管理指針項目	点検すべき内容等
①保安上危険の防止のための管理	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊の防止 ・擁壁の崩壊の防止 ・落下の防止 ・飛散の防止
②衛生上有害の防止のための管理	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿の飛散の防止 ・健康被害の誘発の防止
③景観悪化の防止のための管理	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積防止
④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理	<ul style="list-style-type: none"> ・悪臭の防止 ・不法侵入の防止 ・落雪による通行障害等の防止 ・立木等による破損・通行障害等の防止 ・動物等による騒音・侵入等の防止

議事(2)管理不全空家等の認定基準について

【特定空家等と管理不全空家等の相違点】

項目	特定空家等	管理不全空家等
認定	市長が認定	市長が認定
調査方法	外観調査、 立入調査 、 報告徴収 ※法第9条に立入調査権及び報告徴収権の規定あり	外観調査のみ ※立入調査等の法的根拠がないため外観調査のみ
判断項目	国がガイドラインで示す判断の参考となる基準項目 (1)保安上危険 (2)衛生上有害 (3)景観悪化 (4)周辺の生活環境の保全への影響	国がガイドラインで示す判断の参考となる基準項目 (1)保安上危険 (2)衛生上有害 (3)景観悪化 (4)周辺の生活環境の保全への影響 ※ 判定項目は特定空家等と同じ であり 状態の程度により判断 されることとなる。
法的措置の内容	市長が実施 ・措置の判断にあたって法定協議会と協議することが望ましい (国ガイドラインに記載) 助言・指導、勧告、 命令 、 代執行	市長が実施 ・措置の判断にあたって法定協議会と協議することが望ましい (国ガイドラインに記載) 国の告示する管理指針に基づく指導、勧告

【国の示す参考基準(国ガイドライン記載)】

(1)特定空家等及び管理不全空家等の判断の参考となる基準

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
→上記が特定空家等の状態。管理不全空家等については、上記の状態になるおそれのある状態。

(2)特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の判断の参考となる基準

- ①周辺の状況による悪影響の程度
- ②空家等の状況による悪影響の程度
- ③危険等の切迫性
- ④その他の状況も勘案した総合的な判断

【現在の特定空家等候補の判断】

基準となる項目		特定空家等の該当範囲
保安上危険	100点以上 ※なお、基準に基づく点数に周辺への悪影響に応じた影響係数を乗じて最終的な点数を算出する	特定空家等該当候補
衛生上有害	基準項目に該当する場合	
景観を損なう	基準項目に該当する場合	
その他放置不適切	基準項目に該当する場合	

影響範囲		
大	中	小
・ 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）	・ 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）	・ 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）
影響係数		
2.0	1.0	0.5

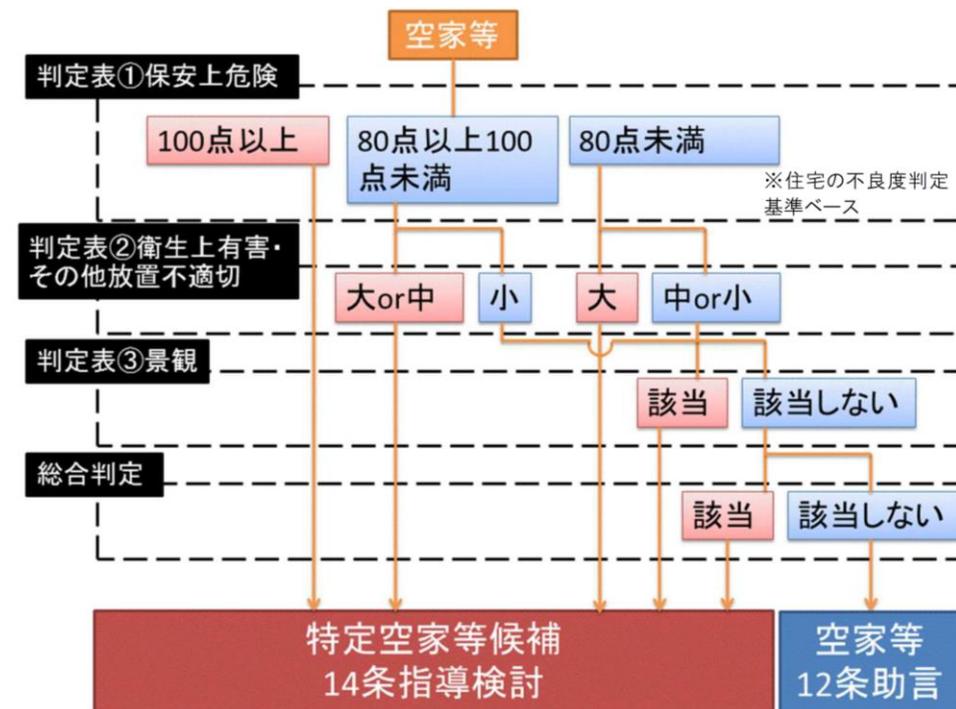
（判断の方法）

(1)保安上危険のある空家は基準に基づき倒壊等の危険性を点数化し、100点以上を特定空家等の候補とする。

(2)衛生上有害、景観を損なう、その他放置不適切の場合はその状態が確認できれば特定空家等候補とする。

【千葉県特定空家等判断の手引き】

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大: 今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	中: 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	小: 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落等の危険性高い	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </div>		
80点以上100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性は低い	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による助言) </div>		



特定空家等候補判定フロー

【特定空家等及び管理不全空家等の判断について】

【Ⅰ】保安上危険		【Ⅱ】衛生上有害・【Ⅳ】その他放置不適切		
		影響範囲		
		大：今後敷地外に悪影響を及ぼす可能性が高い、又は既に及ぼしている	中：敷地外に悪影響を及ぼす可能性が低い	小：山間部等にあり敷地外に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落の危険性が高い	特定空家等該当候補		
80点以上 100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある	管理不全空家等該当候補		
80点未満	当面は倒壊・崩落の危険性は低い	特定空家等及び管理不全空家等 該当候補外		

【Ⅲ】景観を損なう状態も加味して総合的に判断を行う

【管理不全空家等の考え方】

- ◆令和4年度に空家等実態調査を実施しており、空家の状態について右記のとおり4つのランク分けによる評価を行っている。
- ◆ランクDは、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、「特定空家等」の候補となる可能性が高い空家である。
- ◆そのため、特定空家等候補であるランクDの空家等を対象とし、特定空家等及び管理不全空家等の判定、認定を進める。

ランク	該当数		概要
	H29	R4	
A	184件 (27.0%)	313件 (30.0%)	【利活用】 建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態での利活用可能なものが該当。
B	226件 (33.2%)	345件 (33.0%)	【要修繕】 建物の外観的不良は見受けられるが、小規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当。
C	188件 (27.6%)	226件 (21.7%)	【要適正管理】 適正な管理がされておらず、建物の外観的不良が複数箇所見受けられるが、中～大規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当。
D	83件 (12.2%)	159件 (15.3%)	【管理不全】 建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるものが該当。ここに分類されるものが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家」の候補となる可能性が高くなる。
計	681件	1043件	

- 1) 空家等対策計画(案)のパブリックコメント実施結果について
- 2) 管理不全空家等の認定基準について
- 3) 山武市空家等の適正管理に関する条例の一部改正について(報告)

【改正目的】

「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の施行に伴い、当市においても空家等への総合的な対策を強化するため条例の一部を改正した。

【公布日】

令和6年3月18日(令和6年山武市議会第1回定例会で議決済)

【主な改正内容】

- 1)空家法改正により新たに規定された内容の追加
- 2)その他法改正に伴う規定条項のずれの修正

