



芝山町空家等対策計画 (案)



2024年(令和6年)〇月

芝山町

目次

第1章 計画の目的と位置づけ	- 1 -
1 計画改定の背景	- 1 -
2 計画の位置づけ	- 4 -
3 対象とする空家等	- 5 -
(1) 空家等（空家法第2条第1項）	- 5 -
(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）	- 5 -
4 計画期間	- 6 -
5 対象地区	- 6 -
第2章 本町の現状	- 7 -
1 国・県の各種統計調査からわかること	- 7 -
(1) 住宅数と世帯数の変化	- 7 -
(2) 空き家（居住者のいない住宅）の内訳	- 8 -
(3) どうして空き家になったか	- 9 -
(4) 空き家がどんな問題を生むか	- 10 -
2 芝山町人口ビジョン等からわかること	- 11 -
(1) 人口動向・推計	- 11 -
(2) 年齢別人口分析	- 11 -
(3) 人口動態分析（出生数、死亡数、転入数及び転出数の推移）	- 12 -
(4) 人口の将来展望について	- 13 -
3 町民アンケートからわかること（都市計画マスタープラン）	- 14 -
(1) 居住意向について	- 14 -
(2) これからの芝山町に期待するイメージについて	- 14 -
4 芝山町空家等実態調査結果からわかること	- 15 -
(1) 実態調査の目的	- 15 -
(2) 実態調査の手順	- 15 -
(3) 実態調査の結果	- 16 -
(4) 意向調査の結果	- 23 -
5 成田空港の更なる機能強化	- 33 -
6 これまでの町の主な取り組み	- 41 -
(1) 発生抑制・予防	- 41 -
(2) 活用・市場流通の促進	- 42 -
(3) 管理不全の解消（適切な管理・除却の促進）	- 42 -

7	本町で発生した空家等の問題及び対応状況	- 43 -
	(1) はにわ台住宅団地における事例	- 43 -
	(2) 山中地先における事例	- 43 -
	(3) 千代田地区における事例	- 43 -
8	成果の検証	- 45 -
	(1) 発生抑制・予防	- 45 -
	(2) 活用・市場流通の促進	- 45 -
	(3) 管理不全の解消	- 45 -
第3章	課題と対策に関する基本的な方針	- 46 -
1	課題	- 46 -
	(1) 国・県の各種統計調査からわかること	- 46 -
	(2) 芝山町人口ビジョン等からわかること	- 48 -
	(3) 町民アンケートからわかること（都市計画マスタープラン）	- 48 -
	(4) 芝山町空家等実態調査結果からわかること	- 48 -
	(5) 成田空港の更なる機能強化	- 49 -
	(6) 本町で発生した空家等の問題及び対応状況	- 49 -
	(7) 各種施策の実施状況	- 50 -
	(8) その他（不動産登記制度の見直し・地域コミュニティとの連携）	- 50 -
2	空家等対策に関する基本的な理念及び方針	- 52 -
第4章	空家等対策の具体的な施策	- 57 -
1	施策	- 57 -
	(1) 発生抑制・予防	- 58 -
	(2) 活用・市場流通の促進	- 60 -
	(3) 適切な管理・除却の促進	- 63 -
	(4) NPOやコミュニティ等の活動促進	- 66 -
	(5) その他	- 67 -
第5章	計画の実現に向けて	- 68 -
1	目標値（指標）	- 68 -
	(1) 発生抑制・予防	- 68 -
	(2) 活用・市場流通の促進	- 68 -
	(3) 適切な管理・除却の促進	- 68 -
2	計画の推進体制の整備	- 69 -
	(1) 芝山町空家等対策協議会について	- 69 -
	(2) 芝山町特定空家等審査会について	- 69 -
	(3) 空家等対策検討連絡会について	- 69 -

(4) 今後の空家等の調査について	- 69 -
(5) 進捗管理	- 69 -
(6) 持続可能な開発目標 (SDGs : Sustainable Development Goals)	- 70 -

<資料編>

- 1 管理不全空家等及び特定空家等への措置のフロー
- 2 芝山町空家等対策体制図
- 3 空家等対策に関連する相談窓口一覧
- 4 芝山町空家等実態調査 現地調査票
- 5 芝山町空家等実態調査における不良度判定基準
- 6 芝山町空家等実態調査報告書【概要版】
- 7 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 8 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令
- 9 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 10 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（概要）
- 11 芝山町空家等対策の推進に関する条例
- 12 芝山町空家等対策協議会条例
- 13 芝山町空家等対策協議会委員名簿
- 14 芝山町空家等対策検討連絡会設置要綱
- 15 芝山町空家等対策計画策定経緯
- 16 空家等対策における庁内連携体制

※「空家」と「空き家」の標記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）においては、「空家等」と定義しているため、本計画においても「空家」「空家等」と標記しています。ただし、引用部分において、引用元の標記が「空き家」となっている場合は、引用元の表記をそのまま使用します。また、国において「空き家・空き地バンク」という制度があるため、「空き家」「空き地」の両方を指す場合は、「空き家・空き地」として標記しています。

※空家法第7条第2項に規定する事項と本計画の対応表について

国の指針では、「空家等対策計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにする」とあるため、よりシンプルに構成を5章立てとしています。

また、空家法第7条第2項に規定する事項と本計画の対応について、下記のとおりとなっています。

空家法第7条第2項に規定する項目	本計画の該当箇所
(1) 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	第1章—3、5 第3章—2 第4章
(2) 計画期間	第1章—4
(3) 空家等の調査に関する事項	第2章—4 第3章—1—(4) 第5章—2—(4)
(4) 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	第4章—1—(1)、(3)
(5) 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	第4章—1—(2)
(6) 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	第4章—1—(3)
(7) 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	第4章—1—(1)
(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	第5章—2
(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	第5章—2

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画改定の背景

日本では、昭和30年代以降、多くの住宅が建設されてきましたが、住宅総数の増加に対し人口減少のさらなる進行や少子・高齢化社会の到来、核家族化が進んだことなどにより、住宅が次の世代に引き継がれず、今まで以上に空家等が増加することが懸念されています。これらの空家等の中には、適正な管理がなされないため、倒壊のおそれなどの安全性の低下、不法侵入などによる防犯性の低下、公衆衛生の悪化、良好な景観の阻害による周辺環境の悪化など多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが考えられます。

このような中、「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「空家法」という。）が平成26年11月27日に公布され、市町村が地域の実情に応じた空き家に関する対策の実施主体として位置付けられました。本町においても、地域住民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るために、「芝山町空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を平成31年4月に策定、「芝山町空家等対策の推進に関する条例」を令和元年12月に制定し、空家等対策を推進してきました。

しかし、町内においても、適切な管理がされず周辺地域住民の生活環境に影響を及ぼす空家等が散見されており、これらの空家等に対しては、立入調査や所有者等による適切な管理を依頼してきたところです。状況が改善されない空家等に対しては、特定空家等として認定し、指導・勧告を実施してきました。また、令和4年度に実施した「芝山町空家等実態調査」により、空家等が184件確認され、前回調査時（243件）より減少しているものの、これらが適切な管理、利活用、または、解体がなされず、管理不全な状態に陥れば、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。

本計画は策定から5年が経過し、この間、令和3年6月には空家法の基本指針・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たことや令和5年6月には空家法が一部改正されたこと、また社会情勢の変化等を踏まえる必要が生じております。なお、本計画の改定に当たっては、「発生抑制・予防」「活用・市場流通の促進」「適切な管理・除却の促進」「NPOやコミュニティ等の活動推進」の視点から多角的に取り組み、安心・安全・快適な生活を営むことができる環境を確保するとともに、まちづくりや地域のコミュニティの維持・活性化を推進します。

＜空家法に関する国の動向＞

○平成27年2月

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 一部施行

○平成27年5月

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行
- ・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 公表
- ・「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） 公表

○令和3年6月

- ・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 改正
- ・「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） 改正

○令和5年6月

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 一部改正

○令和5年12月

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 施行
- ・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 改正
- ・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） 改正

■空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の改正のポイント

●改正のポイント（１）：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を追加。

●改正のポイント（２）：「空家等活用促進区域」の新設

- ・ 市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進。
- ・ 市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針にあった活用を要請。

●改正のポイント（３）：「空家等管理活用支援法人」の創設

- ・ 市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定。

●改正のポイント（４）：空家等の管理の確保

- ・ 市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として指導・勧告。
- ・ 勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除。

●改正のポイント（５）：特定空家等の除却等

- ・ 市区町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与。
- ・ 特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るとまがないときの緊急代執行制度を創設。
- ・ 所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化。
- ・ 市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定、国の基本的な指針に基づき定めるものとします。

また、「芝山町第5次総合計画※¹」、「芝山町まち・ひと・しごと創生総合戦略※²」「芝山町都市計画マスタープラン※³」などの関連計画と連携を図りながら、本計画を推進します。

■ 本町における空家等対策計画の位置付け

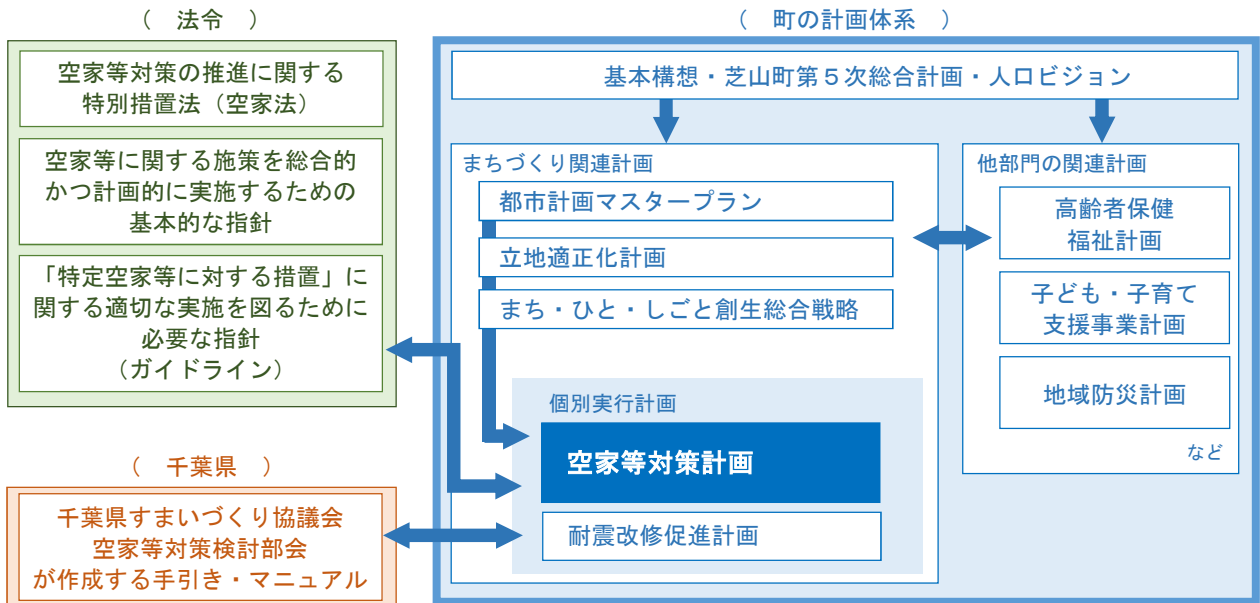


図1. 計画の位置付け・国や千葉県との関係

※1 芝山町第5次総合計画・・・基本構想に基づき、個別施策及び事業の実施について、年次ごとに位置づける基本計画。（令和3年3月策定）

※2 芝山町まち・ひと・しごと創生総合戦略・・・まち・ひと・しごと創生法第10条第1項に基づき、国及び県の総合戦略を勘案して、本町の実情に応じて策定する施策の基本的な計画。（令和2年3月改訂）

※3 芝山町都市計画マスタープラン・・・都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるもの。（令和元年12月策定）

3 対象とする空家等

計画の対象とする空家等は、町内に存在する、空家法第2条に規定する空家及び特定空家等とします。

(1) 空家等（空家法第2条第1項）

「空家等」とは、建築物又はこれに付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。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きます。

※「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」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、国の基本的な指針によれば、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準とされています。

※共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物等の一部でも使用されている場合は、「空家等」の対象外とします。

(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。

- 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

※特定空家等に該当するか否かを判断するための基準については、国が示す「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）」、千葉県すまいづくり協議会が示す「特定空家等の判断の手引き」に基づき、判断基準を定めています。判断基準は、他自治体の事例やガイドラインの改正等を踏まえ、適宜見直しを行います。

4 計画期間

計画の期間は、2024年度（令和6年度）から2033年度（令和15年度）までの10年間とします。

ただし、5年毎に行う実態調査の結果や、国の空き家政策の動向や社会・経済情勢の変化により必要に応じて見直しを行います。

■ 本計画と他の関連計画等の期間



図2. 空家等対策計画及び関連計画の関係

5 対象地区

対象地区は、令和4年度に実施した「芝山町空家等実態調査（以下「実態調査」という。）」の調査対象と合わせて、芝山町内全域とします。なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合は、芝山町空家等対策協議会^{※1}（以下「協議会」という。）に諮り、これを定めるものとします。

※1 芝山町空家等対策協議会・・・空家法第8条第1項、芝山町空家等対策協議会条例（平成30年芝山町条例第6号）の規定により設置され、町長を会長とし、法律、不動産、建築などに関する学識経験者、町議会議員、町民の代表者等により構成された協議会。本計画の策定、変更、実施に関する協議を行う。

第2章 本町の現状

1 国・県の各種統計調査からわかること

(1) 住宅数と世帯数の変化

住宅・土地統計調査^{※1}（平成30年・総務省）の結果によると、住宅数は調査開始から右肩上がり増加しています。また、高度経済成長期以降の急速な核家族化の進行により、世帯数も増加していますが、平成30年時点では、世帯数に対して住宅ストック数は約16%多く、供給過多状態となっています。

一方で、国勢調査^{※2}（令和2年・総務省）によると、平成22年の調査を頭打ちとして人口が減少している上に、高齢化の進行が懸念されています。このまま住宅数が増え続け、既存住宅の活用・除却が進まなければ、空き家の数は増え続けていくことになります。

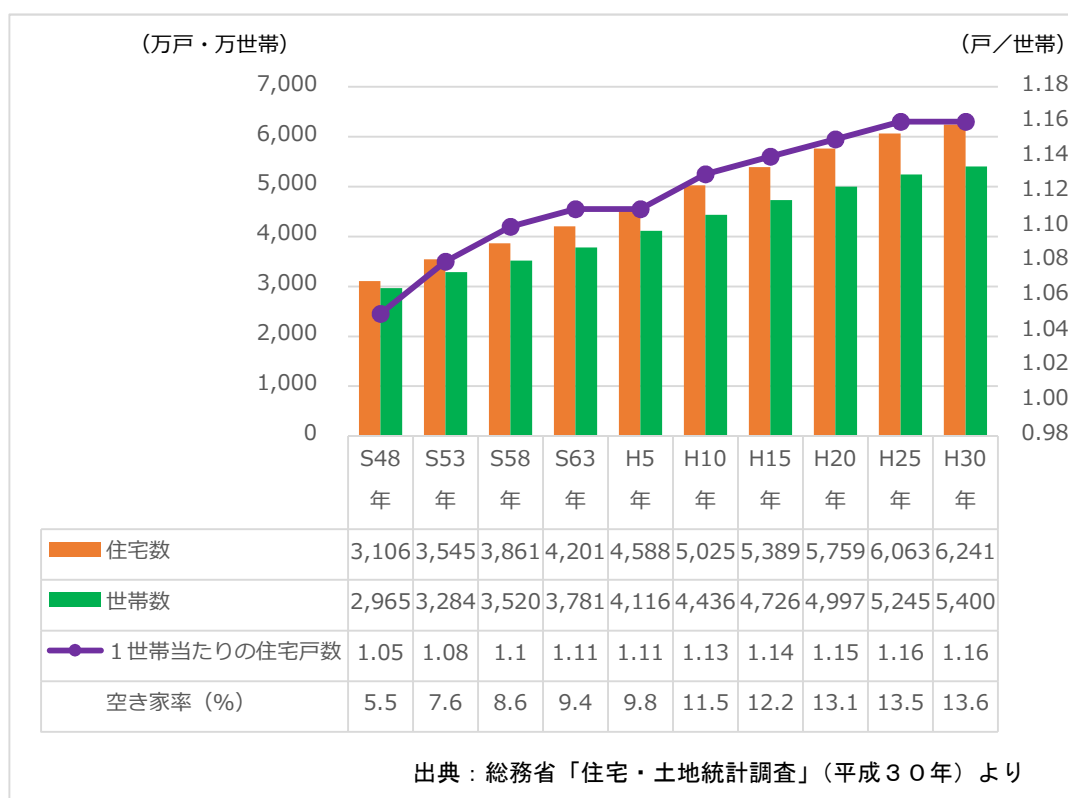


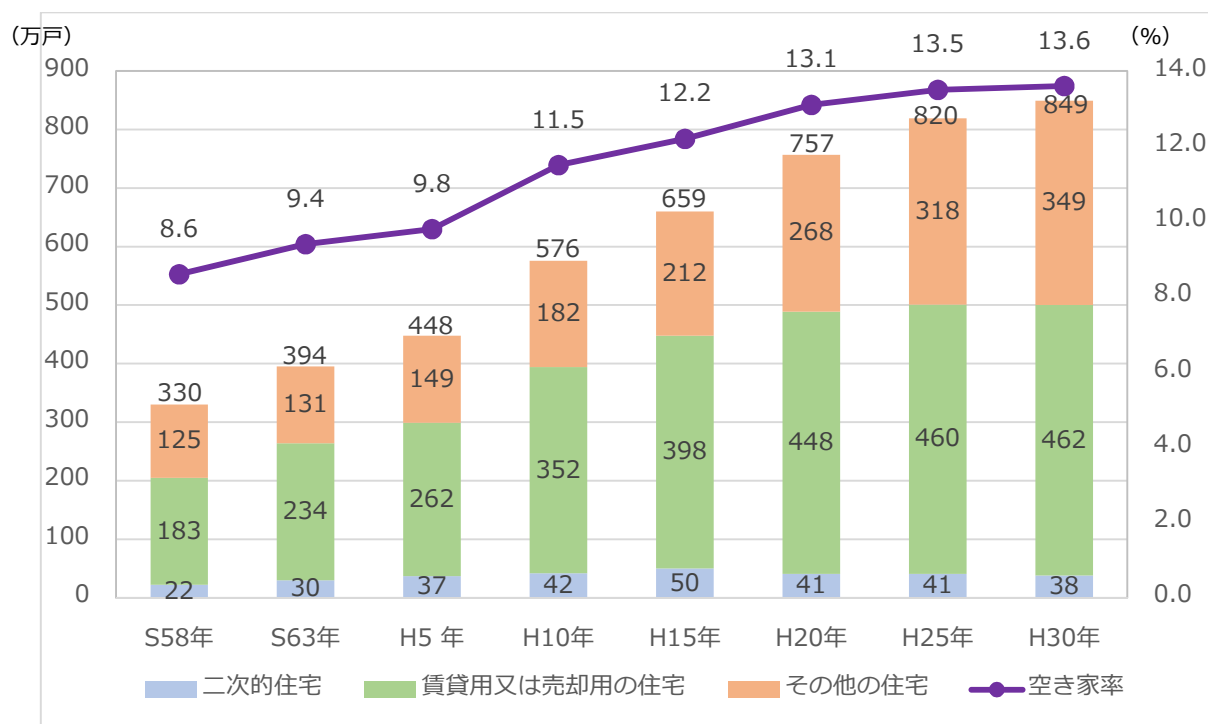
図3. 住宅数と世帯数の変化

※1 住宅・土地統計調査・・・5年ごとに実施され、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。（総務省統計局HPより）

※2 国勢調査・・・我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象とする国の最も重要な統計調査。国勢調査から得られる様々な統計は、国や地方公共団体の政治・行政において利用されることはもとより、民間企業や研究機関でも広く利用され、そのような利用を通じて国民生活に役立てられている。（総務省統計局HPより）

(2) 空き家（居住者のいない住宅）の内訳

住宅・土地統計調査（平成30年・総務省）の空き家のうち、空家法の「空家等」に近い定義となっている「その他の住宅」は、昭和58年から平成30年の25年間で約2.8倍となっており、「二次的住宅」（約1.7倍）や「賃貸用又は売却用の住宅」（約2.5倍）に比べて最も増加しており、今後も増えていくと予想されています。また、「その他の住宅」のうち、除却することが決まっていないものは、「二次的住宅」や「賃貸用又は売却用の住宅」に比べて、管理不全に陥る可能性が大きいと考えられます。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30年）

図4. 空き家の内訳について

※総務省「住宅・土地統計調査」上の空き家の定義

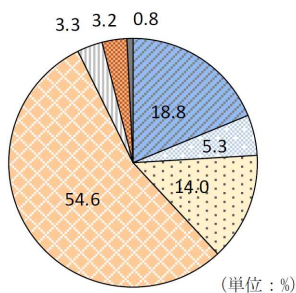
- ・二次的住宅
→別荘及びその他（たまに寝泊りする人がいる住宅）
- ・賃貸用又は売却用の住宅
→新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅
→上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(3) どうして空き家になったか

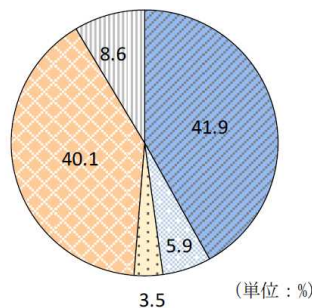
空き家所有者実態調査※¹（令和元年・国土交通省）の結果によると、「空き家となった住宅を取得した経緯」として、相続により取得した場合が半数以上を占めています。

「人が住まなくなった理由」としては、「死亡」や「老人ホーム等の施設に入居」でおおよそ半数となっています。

「空き家にしておく理由」としては、実際に必要としている場合を除いて、空き家に対して手間・労力・お金を掛けたくないことや、解体によって固定資産税の住宅特例措置から除外されてしまうことへの懸念などが理由となっています。



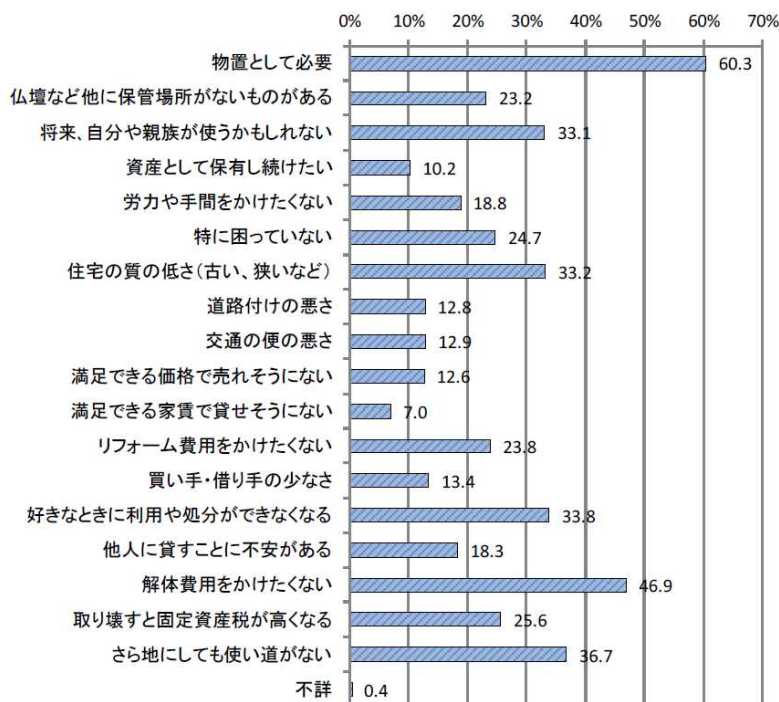
- 新築・建て替え
- 新築の住宅を購入
- 中古の住宅を購入
- 相続
- 贈与
- その他
- 不詳



- 別の住宅へ転居
- 老人ホーム等の施設に入居
- 転勤、入院などにより長期不在
- 死亡
- 不詳

図5. 空き家となった住宅を取得した経緯

図6. 人が住まなくなった理由



出典：国土交通省「空き家所有者実態調査」（令和元年）

図7. 空き家にしておく理由（複数回答）

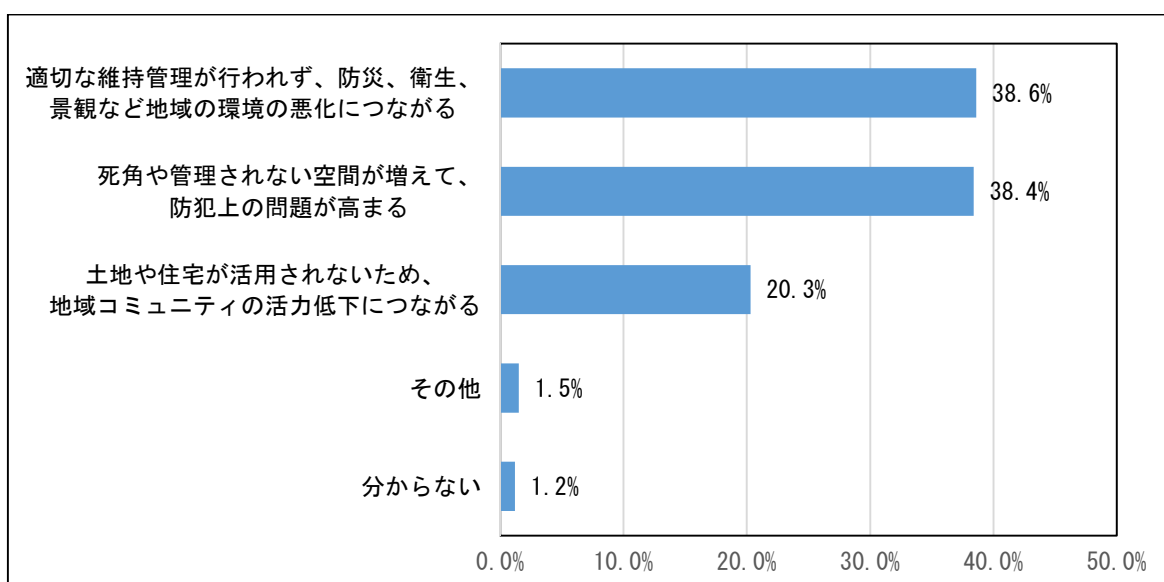
※1 空き家所有者実態調査・・・全国の戸建て住宅の空き家等について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的として、国土交通省が実施する調査。（国土交通省HPより）

(4) 空き家がどんな問題を生むか

千葉県が実施した「空き家に対する意識調査について(平成27年度第3回インターネットアンケート調査)」の結果によると、地域に空き家が増えることによって起こる問題について、「適切な維持管理が行われず、防災、衛生、景観など地域の環境の悪化につながる」が38.6%と最も多く、次いで「死角や管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる」が38.4%、「土地や住宅が活用されないため、地域コミュニティの活力低下につながる」が20.3%でした。

また、「その他」の答えの中には、「動物の棲家になり、近所迷惑となる」、「地域の資産価値が低下する」、「放火された場合の隣家への延焼の危険性がある」などの意見がありました。

空き家が増えることによる問題は、「防災、衛生、景観など地域の環境の悪化」「防犯上の問題」「地域コミュニティの活力低下」など多分野に亘っていることがわかっています。



出典：千葉県「空き家に対する意識調査について」

(平成27年度第3回インターネットアンケート調査結果)

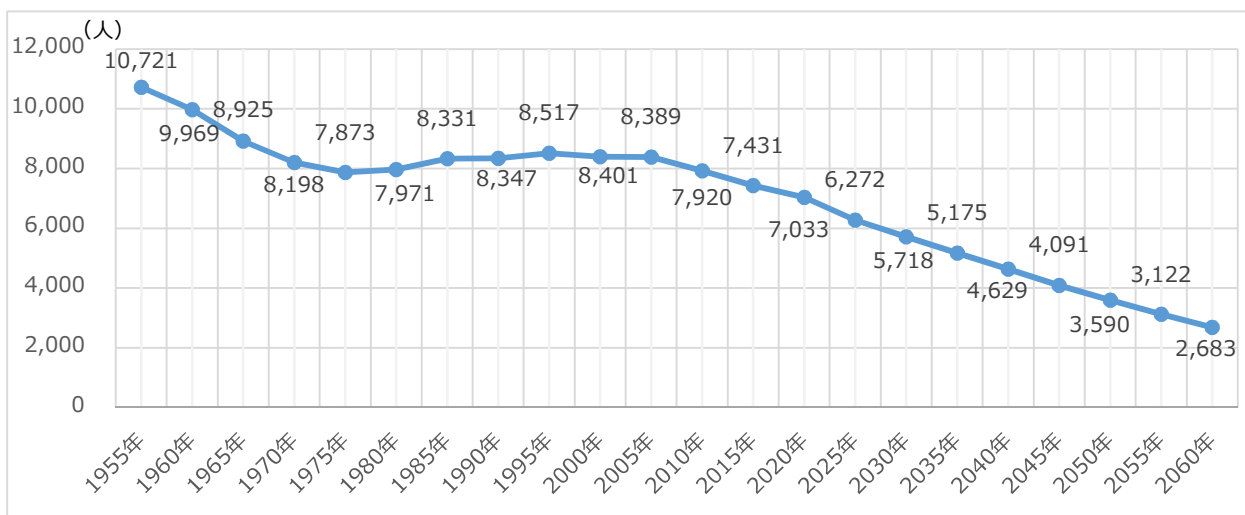
図8. 地域に空き家が増えることによる問題点

2 芝山町人口ビジョン等からわかること

(1) 人口動向・推計

本町の人口は1975（昭和50）年から1995（平成7）年の間に微増しているものの1950（昭和25）年以降、概ね減少傾向にあります。2020（令和2）年の国勢調査では7,033人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計値によると、2060年（令和42）年の人口は2,683人となると推計されています。



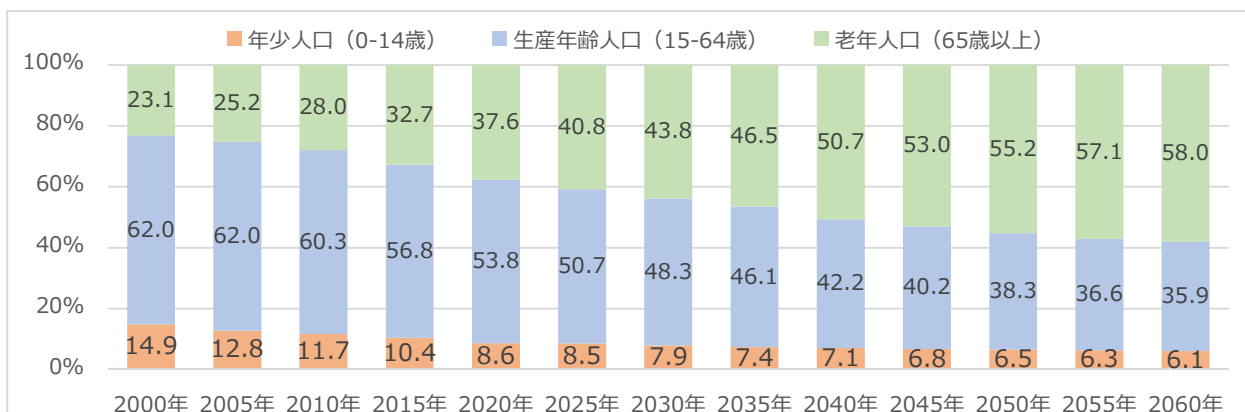
出典：国勢調査結果（総務省統計局）

注）2025（令和7）年以降は、国立社会保障・人口問題研究所（2018年推計）の推計値

図9. 芝山町の人口推計と将来推計

(2) 年齢別人口分析

2000年（平成12年）に、老年人口は、1,941人（23.1%）でしたが、2020年（令和2年）には2,641人（37.6%）に増加しており、高齢化率が上昇しております。今後は人口減少に加えて、更なる高齢化が進み、2060年（令和42年）には高齢化率が58.0%となると推計されています。



出典：国勢調査結果（総務省統計局）

注）2020（令和2）年以降は、国立社会保障・人口問題研究所（2018年推計）の推計値

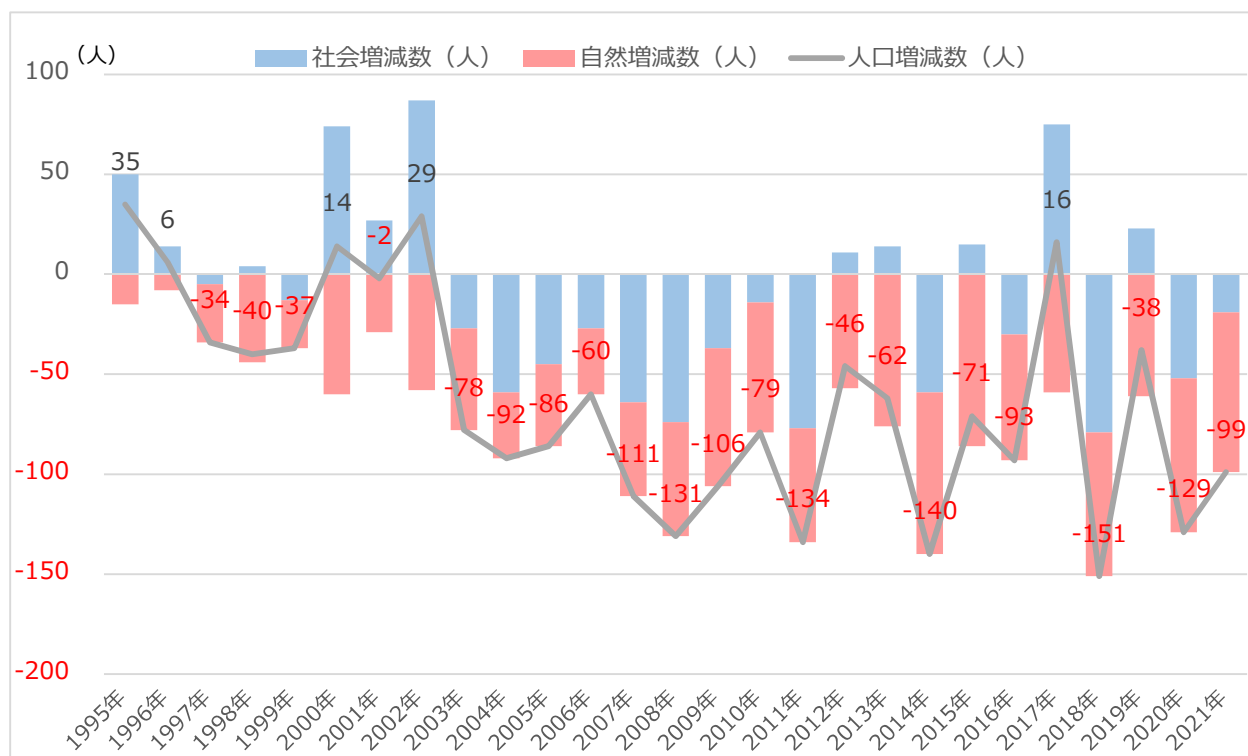
図10. 芝山町の年齢3区分別の人口推移と将来推計

(3) 人口動態分析（出生数、死亡数、転入数及び転出数の推移）

出生数と死亡数からみた自然増減は、ここ25年は自然減少の傾向にあります。

転入数と転出数からみた社会増減は2003年以降しばらく社会減の傾向が続いたものの、近年は社会増に転じる年もみられ、2017年は自然減を上回る社会増がみられました。

空家等の発生を抜本的に解消するためには、次世代に渡って住み続けることができる魅力あるまちづくりを進め、住み続けたい町民を増やして転出を防ぎつつ、転入者数を増加させる必要があります。



出典：地域経済分析システム

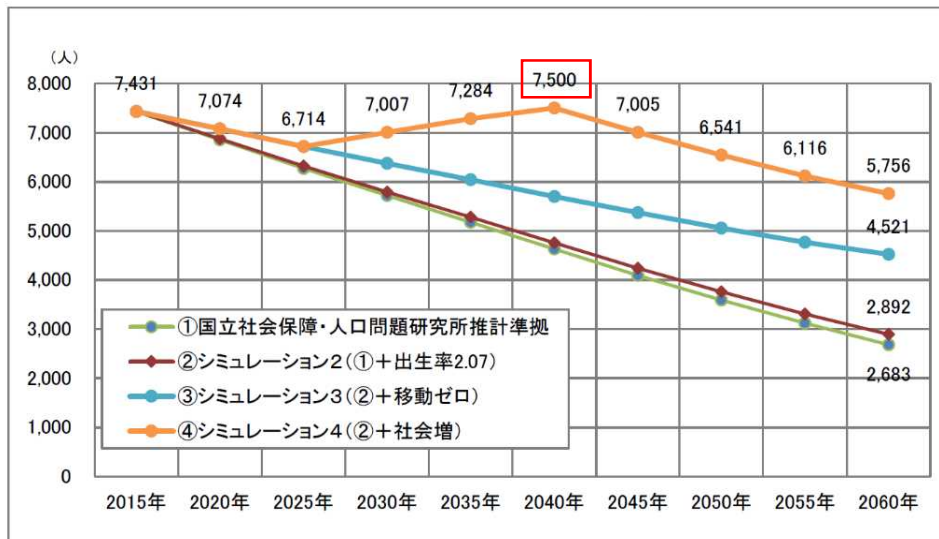
図11. 出生数、死亡数、転入数及び転出数の推移

(4) 人口の将来展望について

芝山町では、目指すべき将来の方向に沿った施策を展開することで、今後約1,500人の社会増となり、2040年時点で人口7,500人を確保するとともに、2060年に5,700人を維持することを目指しています。

<芝山町の人口の将来展望>

- 今後も芝山町の人口を維持していくために、合計特殊出生率を2060年までに2.07（人口置換水準）に向上させます。
- 出生率の向上と転出の抑制、転入の推進により、社会増減の均衡（増減ゼロ）を目指します。
- 成田空港の新滑走路運用開始による空港の更なる機能強化とともに、圏央道の整備も進むことから、空港関連就業者の定住促進により、2040年にかけて新たな社会増を目指します。



出典：国勢調査結果（総務省統計局）

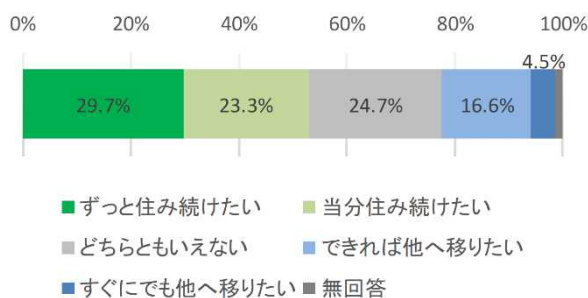
注記：仮定値の推計は、まちひとしごと創生本部提供ワークシートによる推計

図12. 芝山町の人口の将来展望

3 町民アンケートからわかること（都市計画マスタープラン）

（1）居留意向について

今後も居住したいと回答する住民割合は約半数（53.0%）である一方、他に
 移る意向を持つ住民の割合は約2割
 （21.1%）の状況にあります。特に
 10代～20代の若い世代で「ずっと住
 みたい」「当分住みたい」を合わせ
 た割合が低い状況にあります。



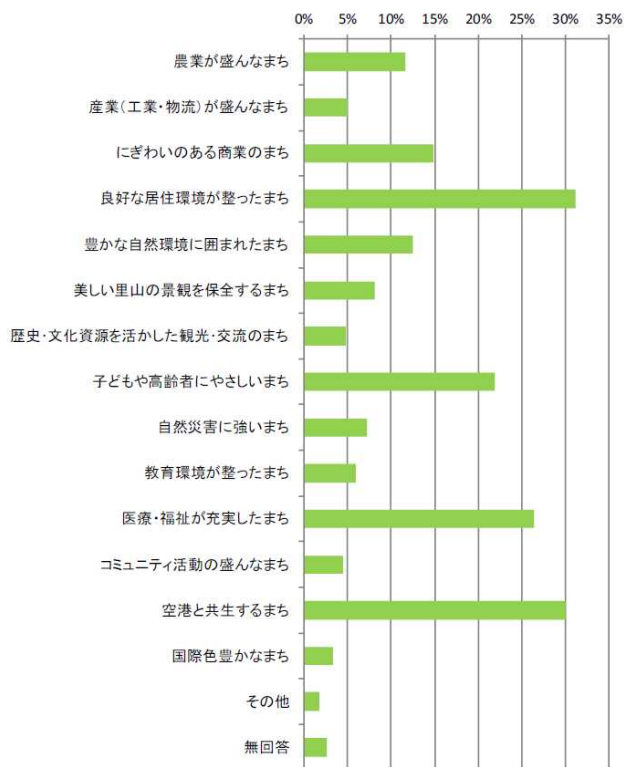
出典：芝山町都市計画マスタープラン（p. 24）

図13. 今後の居留意向について

（2）これからの芝山町に期待するイメージについて

これからの芝山町に期待するイメージ
 として、「良好な居住環境が整ったまち」
 が31.2%と最も回答率が高く、次いで
 「空港と共生するまち」が30.0%の状
 況にあります。

年齢層別に見ると、10代～20代の若
 い世代や50代で「空港と共生するまち」
 の回答率が高く、30代～40代では、「良
 好な居住環境が整ったまち」や「子どもや
 高齢者にやさしいまち」など、居住環境が
 整っており、安心して暮らせるまちづくり
 への意向が高い状況にあります。



出典：芝山町都市計画マスタープラン（p. 25）

図14. これからの芝山町に期待するイメージについて

4 芝山町空家等実態調査結果からわかること

(1) 実態調査の目的

芝山町内全域における適切な管理が行われていない空家等について実態を把握し、空家等の適正管理や活用促進等、地域住民の生活環境の保全を図るため、空家法に規定する総合的かつ計画的な空家等対策を実施するための基礎資料を作成することを目的としました。

(2) 実態調査の手順

本業務は、下記のような手順で行いました。

＜調査対象地域＞芝山町全域

＜現地調査期間＞令和4年10月24日～10月28日

(補足調査を令和4年11月11日、令和5年2月1日に実施)

＜調査手順＞下記手順で実施

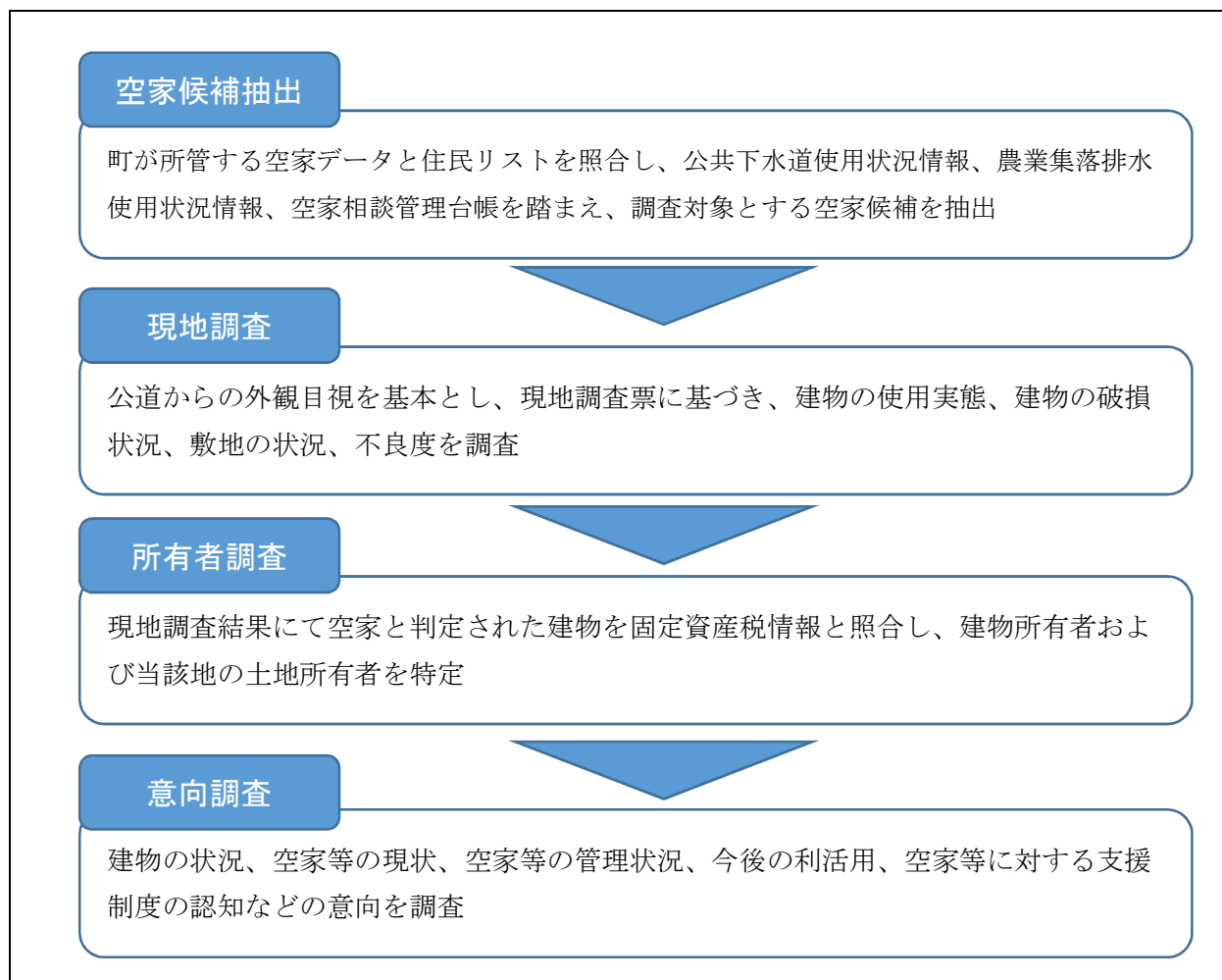


図15. 調査手順

●大字ごとの集計

“空家” および “空家の可能性あり” の分布状況は、「新井田」が45件（24.5%）と最も多く、次いで「小池」が41件（22.3%）、「大里」が20件（10.9%）と続き、「高谷」、「朝倉」、「香山新田」は0件でした。

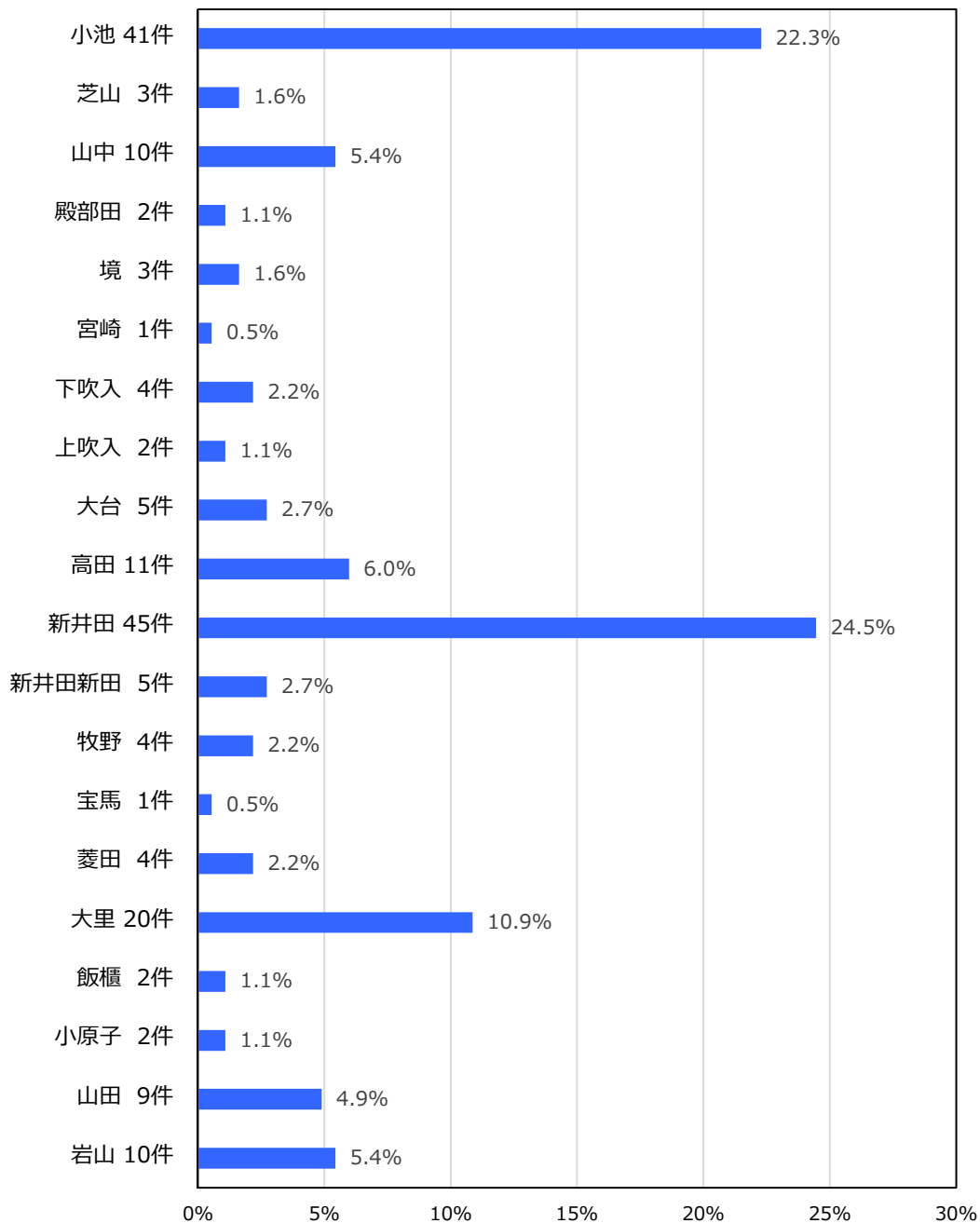


図 17. 大字毎の空家件数

※空家のうち7件については、成田空港の拡張範囲内にあります（大里3件、菱田3件、小原子1件）。

●所有者等の居住地

所有者等の居住地は「芝山町を除く千葉県」が83件（41.7%）と最も多く、次いで「芝山町内」が64件（32.2%）、「東京都」が30件（15.1%）、「茨城県」・「埼玉県」・「神奈川県」が各4件（2.0%）と90%以上が県内および隣接都県といった状況でした。

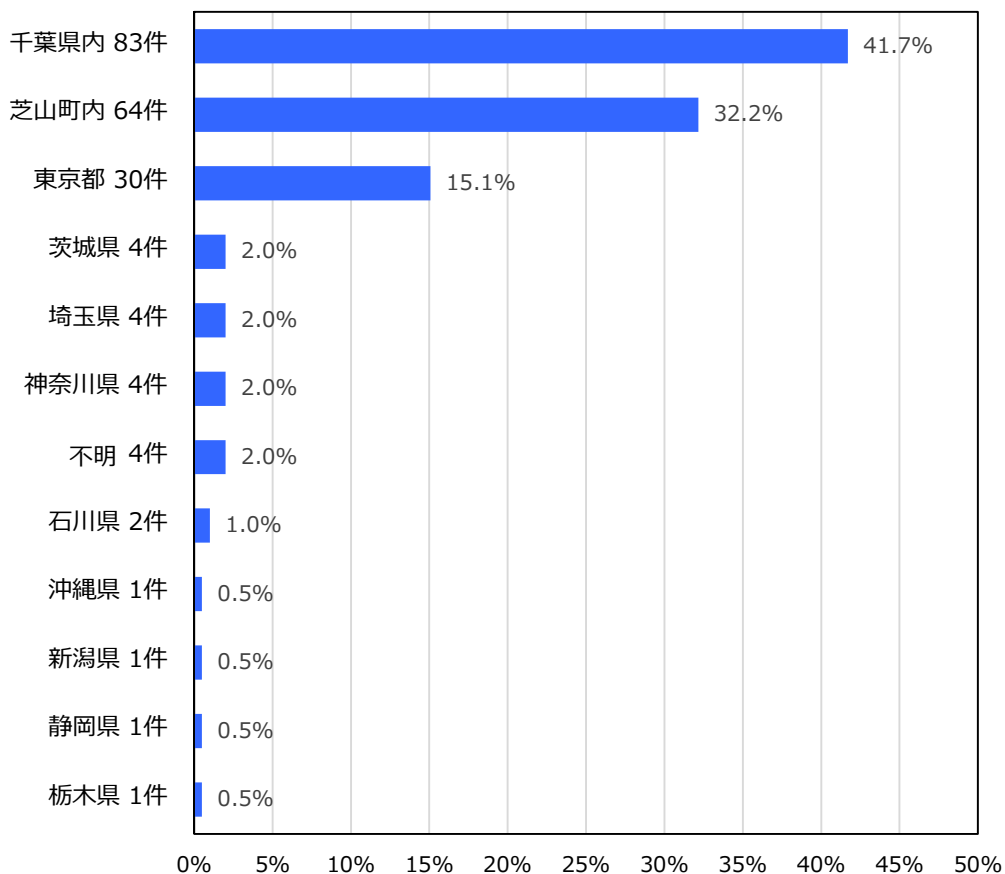


図18. 所有者等の居住地

●建物の建築年代／用途／構造／不良度

①建築年代

建築年による集計では「1970年代」が42件（22.8%）と最も多く、「1980年代」が41件（22.3%）、「不明」が39件（21.2%）と続いています。

不明を含む築30年以上の空家等が130件（70.7%）あることが分かりました。これらは設備水準等が現在の市場にマッチしていない建物や、1981年に改正された「建築基準法」の規定に基づく新耐震基準を満たしていない建物であることが多いと想定できます。

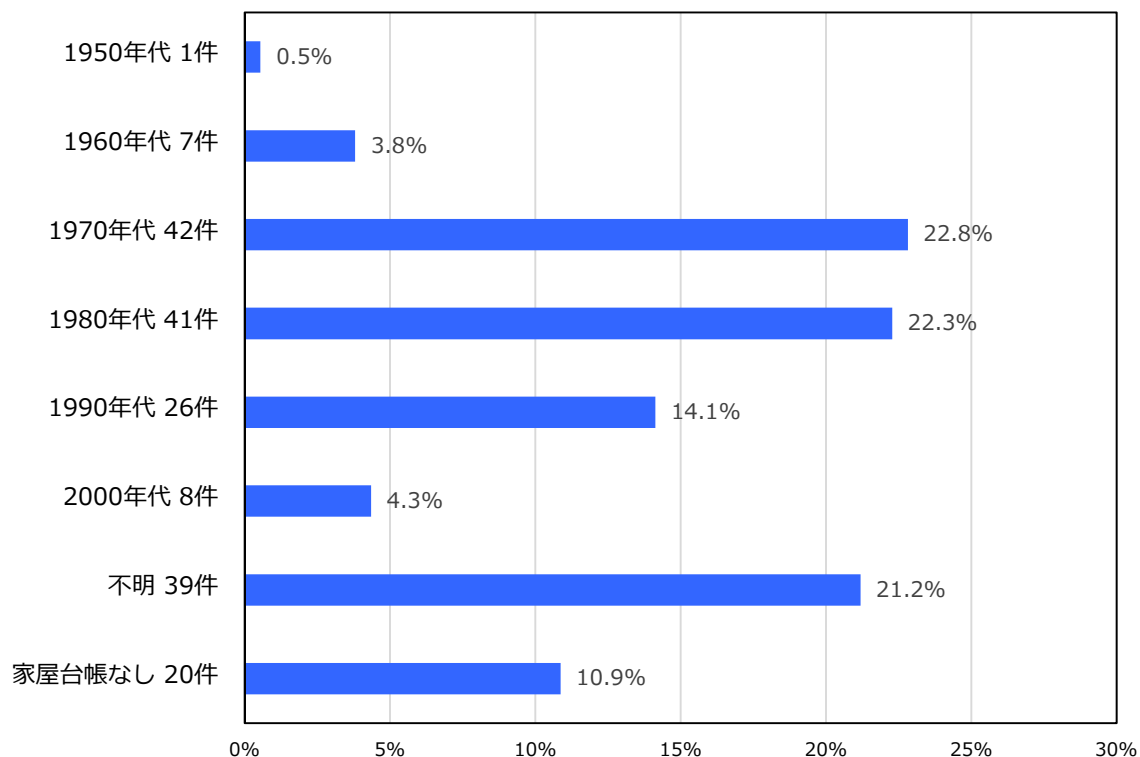


図19. 空家等建物の建築年代

②用途

用途毎の空家件数は、「居宅」が127件（69.0%）と最も多く、次いで「併用住宅」が9件（4.9%）、「事務所（作業所兼用を含む）」が6件（3.3%）、「アパート」が5件（2.7%）という状況でした。

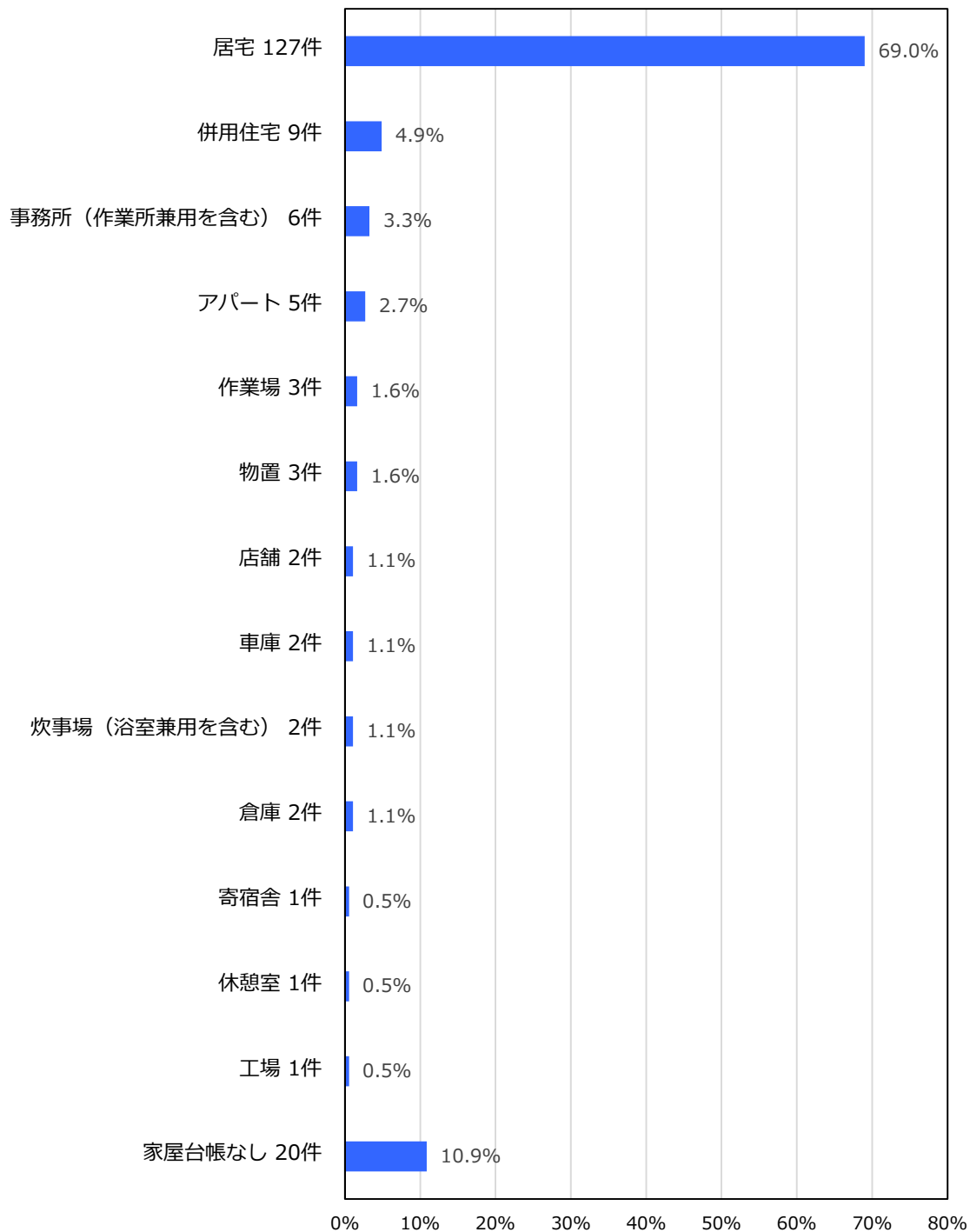


図20. 空家等建物の用途

③構造

構造毎の空家件数は「木造」が137件（74.5%）と圧倒的に多く、鉄骨造は23件（12.5%）という状況でした。

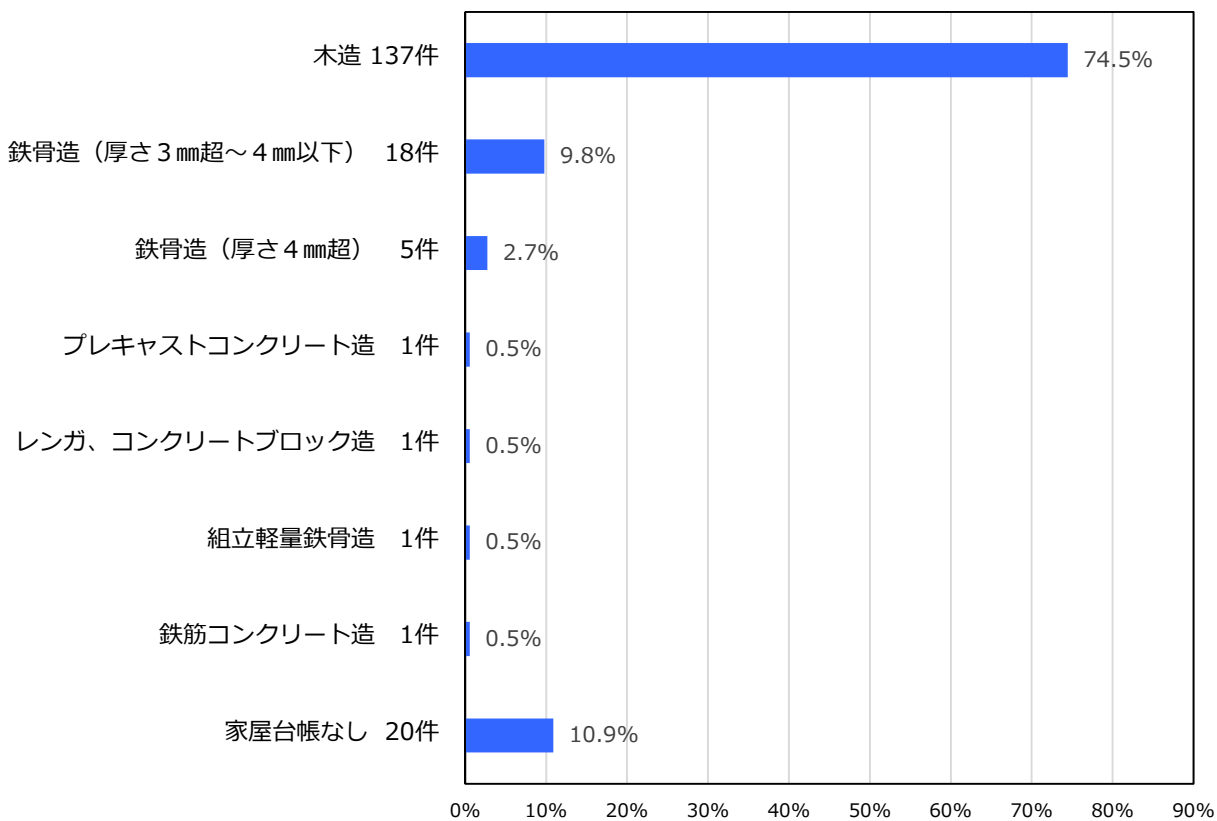


図 2 1. 空家等建物の構造

④不良度判定

空家等のうち、69件（37.5%）は、物的損傷等がなく建物の管理に問題のないものと思われます。一方で、中～大規模な修繕や解体が必要と考えられる空家等は、合わせて40件（21.7%）であり、管理不全の空家等建物は限定的となっています。

<不良度ランクと判定内容>

ランク	判定内容
D	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
A	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

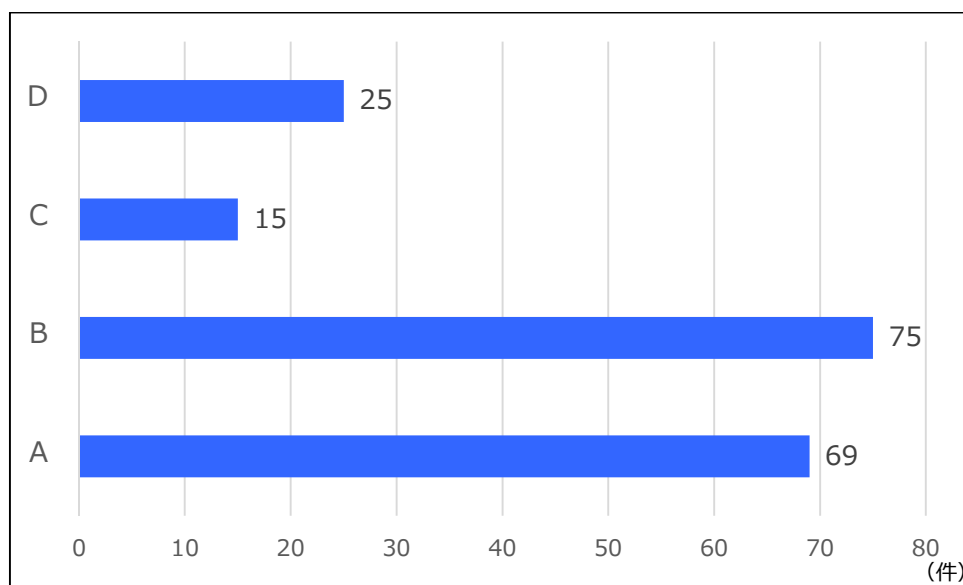


図 2 2 . 不良度判定結果

(4) 意向調査の結果

※回収できた86件の集計結果の抜粋を記載します。

●建物所有者のおおよその年齢

回答があった所有者のうち、72.1%が60歳以上となっており、所有者の高齢化が顕著となっています。

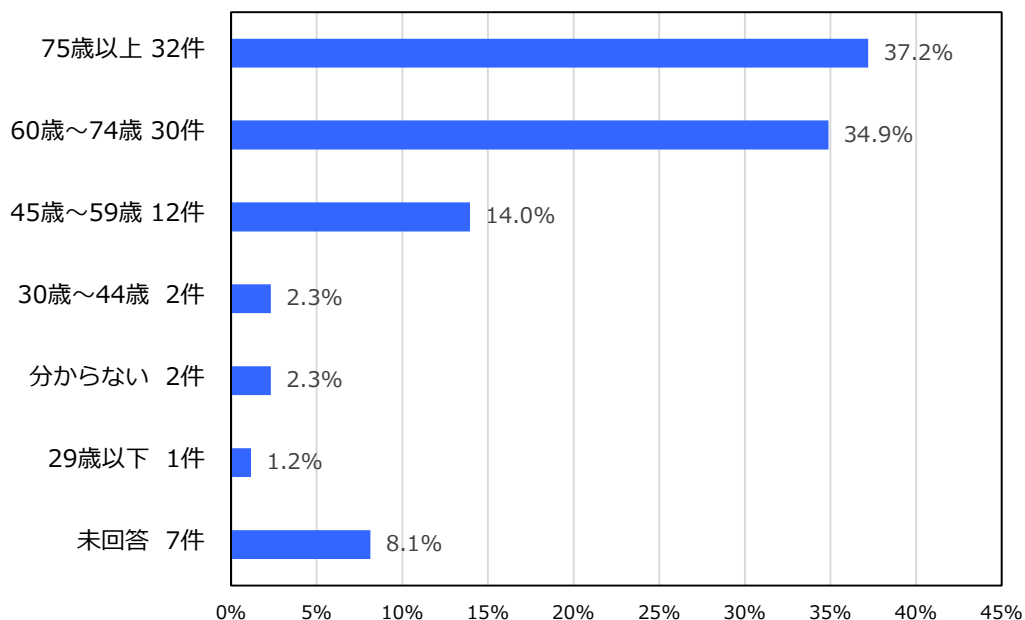


図2.3. 所有者の年齢

●建物の建築時期

「昭和45年以前」が26件(36.6%)と最も多く、次いで「昭和46年～昭和55年」が18件(25.4%)と、概ね古い建物ほど空家が多くなる傾向となっています。

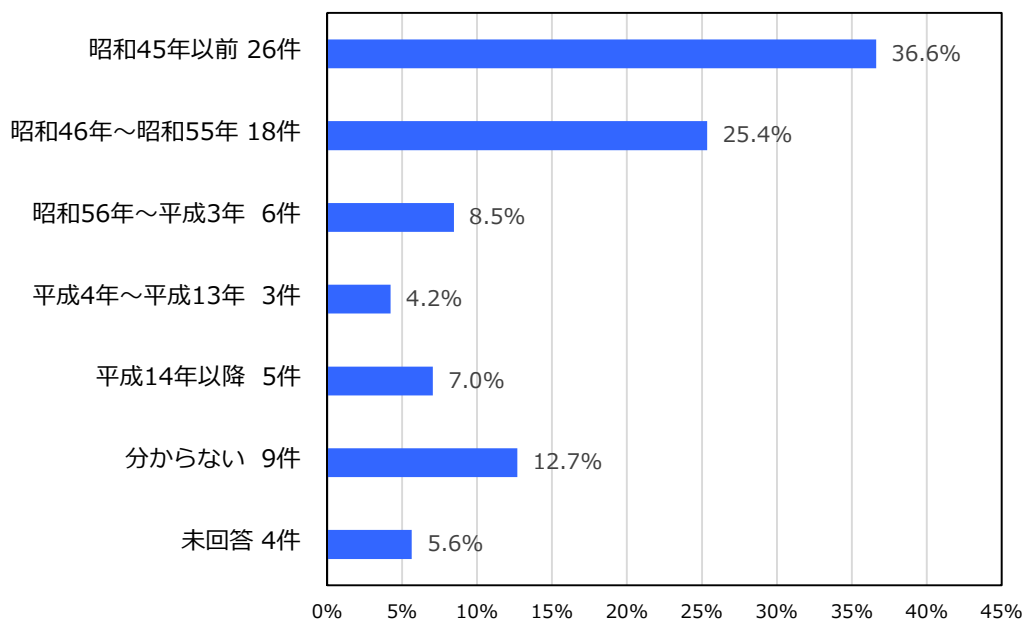


図2.4. 建物の建築時期

●空家等となってからの期間

「10年以上」と回答したのが、37件（52.1%）となっており、空き家になっている期間が長期に及んでいることがわかりました。

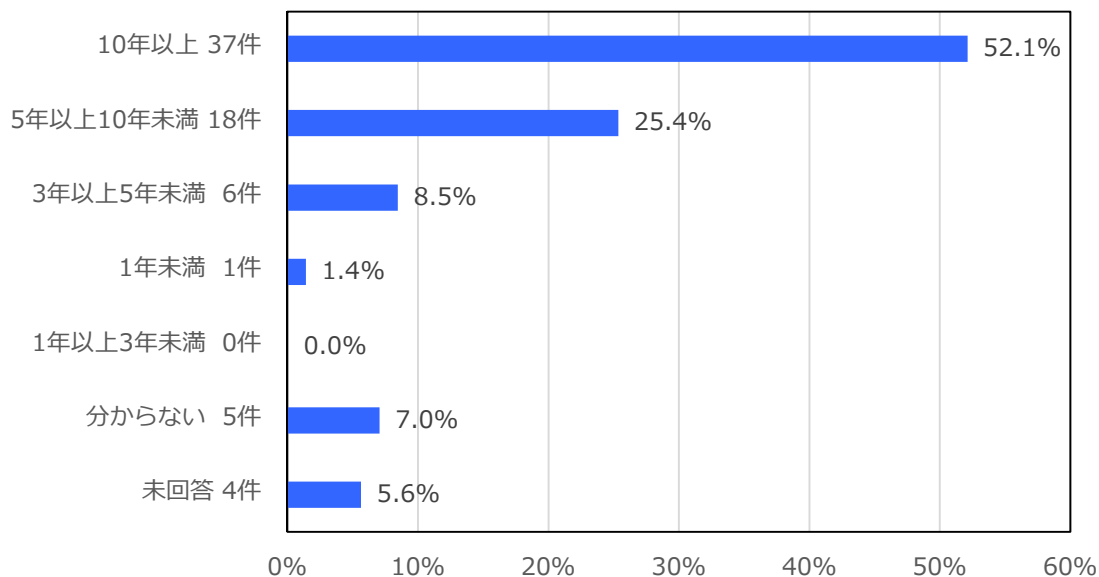


図 25. 空家等となってからの期間

●空家等となった理由

空家になった理由は「住んでいた人が死亡した」が25件（35.2%）と最も多く、次いで「他所へ転居した」が13件（18.3%）、「相続等により取得したが住む人がいない」が10件（14.1%）、「貸していた人が転居した」が7件（9.9%）、「その他」が6件（8.5%）、「取得したが入居していない」が4件（5.6%）と続き、住人の他界及び相続等による取得が転居関連を上回る状況となっています。

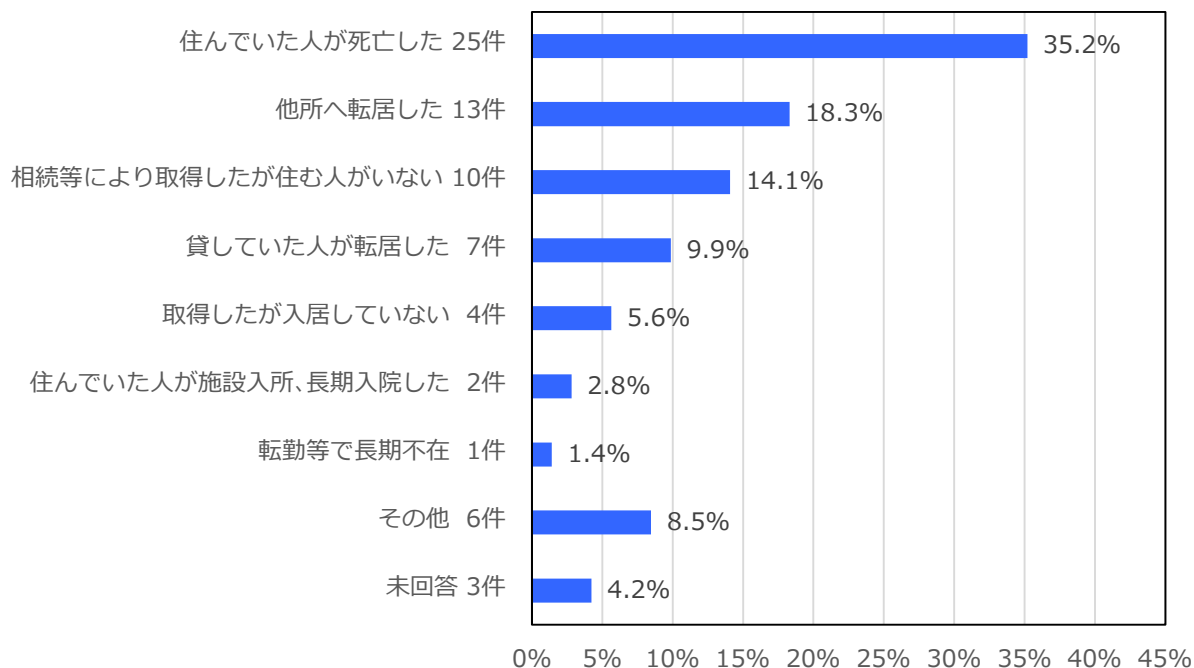


図 26. 空家等となった理由

●空家等の管理の内容

管理の内容は「庭の手入れ、草刈、剪定」が39件（28.3%）と最も多く、次いで「空気の入替え」が26件（18.8%）、「何も行っていない」が21件（15.2%）、「家の中の掃除」が18件（13.0%）と続きました。「その他」の中には、「シルバー人材による草刈を依頼」の回答がありました。

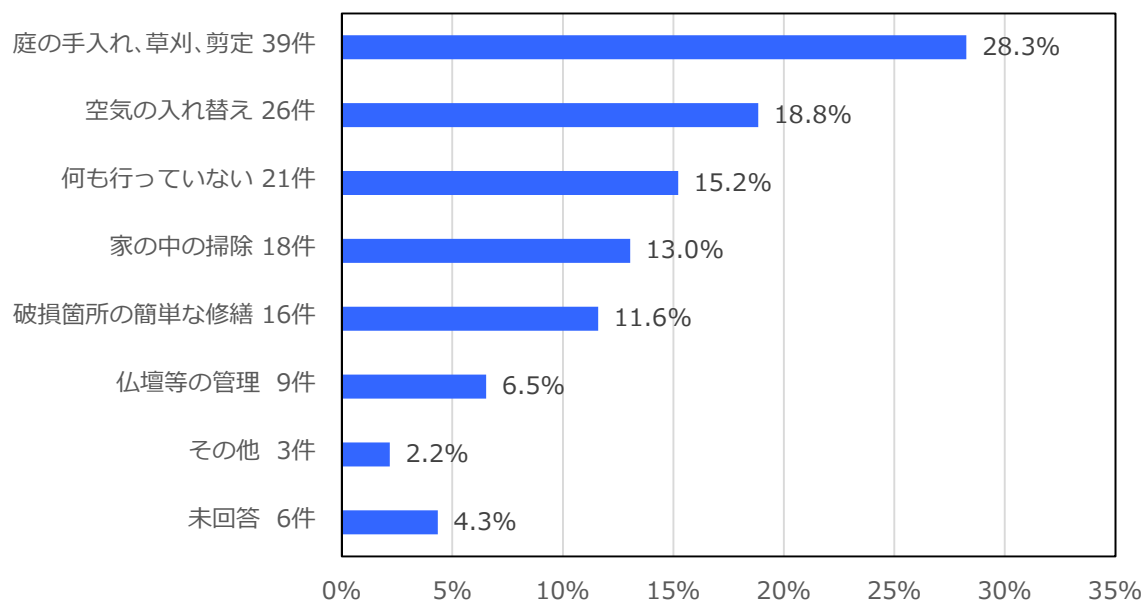


図 27. 空家等の管理の内容

●空家等の管理を行っていない理由

上記の設問で「何も行っていない」との回答における管理を行っていない理由は「遠方に住んでいるので管理が困難」が11件（36.7%）、「高齢のため管理が難しい」が7件（23.3%）、「管理費用の問題で行えない」が3件（10.0%）等、約8割の所有者が何らかの事情で管理を行えていない事情があることがわかりました。

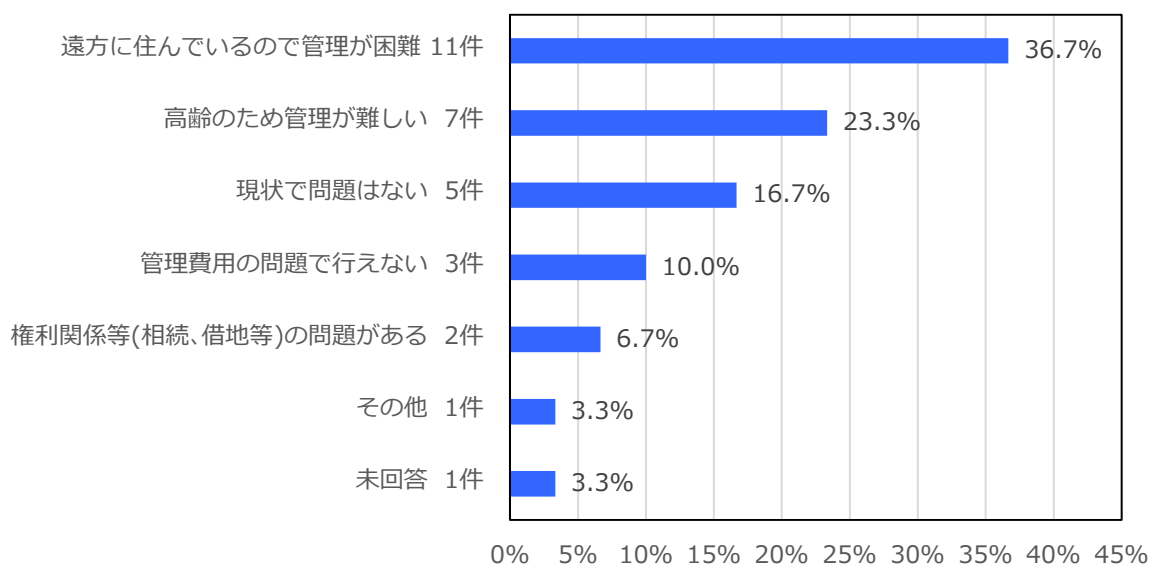


図 28. 空家等の管理を行っていない理由

●空家等の管理の頻度

管理の頻度は「ほとんどしていない」が18件（25.4%）と最も多く、次いで「1～2週間に1回程度」が17件（23.9%）、「2～3か月に1回程度」が10件（14.1%）、「半年に1回程度」が9件（12.7%）となっています。

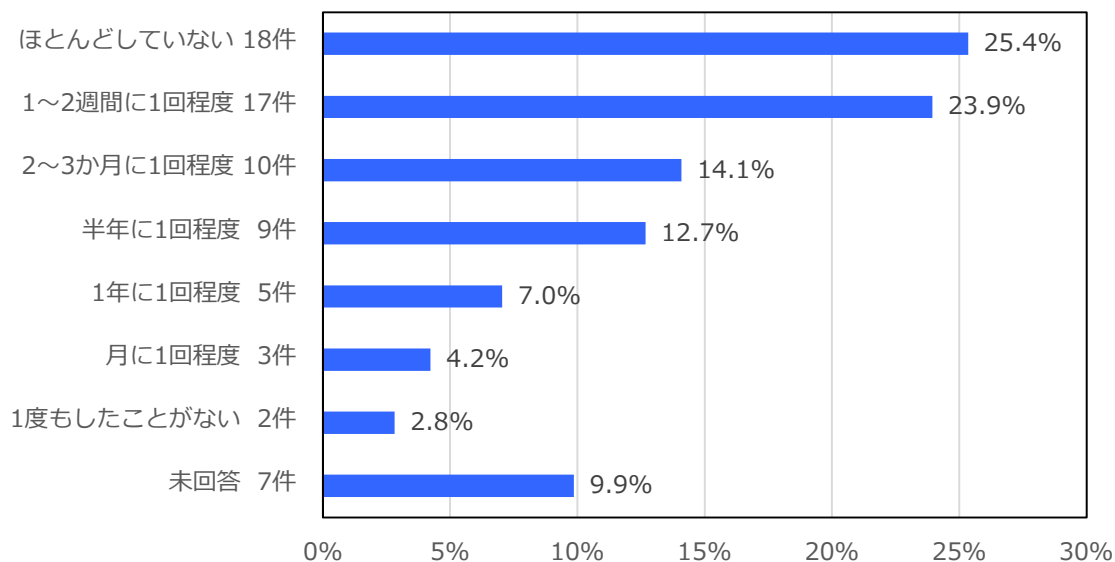


図29. 空家等の管理の頻度

●空家等の管理で困っていること

管理で困っていることは「管理の手間が大変」が25件（21.2%）、「身体的、年齢的な問題」が22件（18.6%）、「現住所から空き家までの距離が遠い」が22件（18.6%）、「空き家に付帯する田畑・山林等の管理が大変」が8件（6.8%）等の一方、「困っていない」は18件（15.3%）と少なく、何らかの困っている事情がある空家が多い状況となっています。

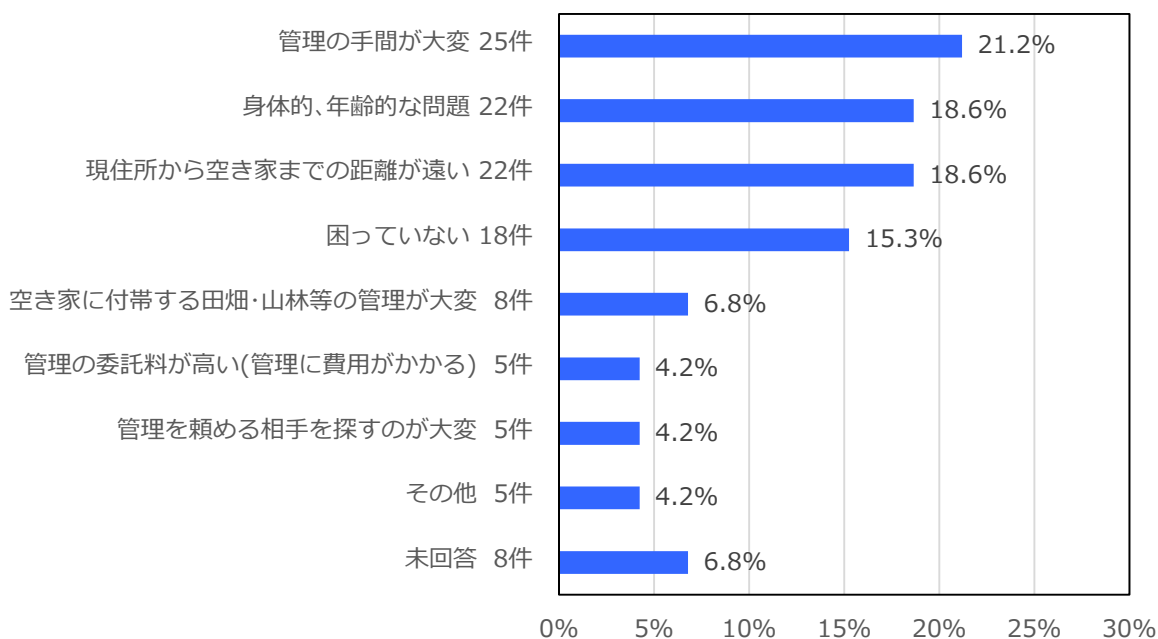


図30. 空家等の管理で困っていること

●空家等の今後について

「売りたい、売ってもよい」という回答が24件（33.8%）と最も多く、他に「解体したい」が12件（16.9%）、「予定なし」が9件（12.7%）、「その他」が5件（7.0%）、「貸したい、貸してもよい」が4件（5.6%）、「子や孫などに活用を任せる」が2件（2.8%）となっています。また、「解体したい」と回答した方への解体後の土地活用について、「売りたい」との回答が4件ありました（その他は、自ら活用する意向が3件、未定・予定なしが4件、未回答が1件）。

一方、「今後も自分または家族が管理する」が6件（8.5%）、「セカンドハウス、物置などとして活用する」は3件（4.2%）と所有者自身での管理・利活用意向は低い状況でした。

所有者の意向が判明する回答（46件）のうち、「売りたい」「貸したい」という、第三者への譲渡・賃貸に対する一定の意向（32件（69.5%））が確認されました。

一方、予定なし・未回答と所有者意向が不明の回答も20件確認されました。

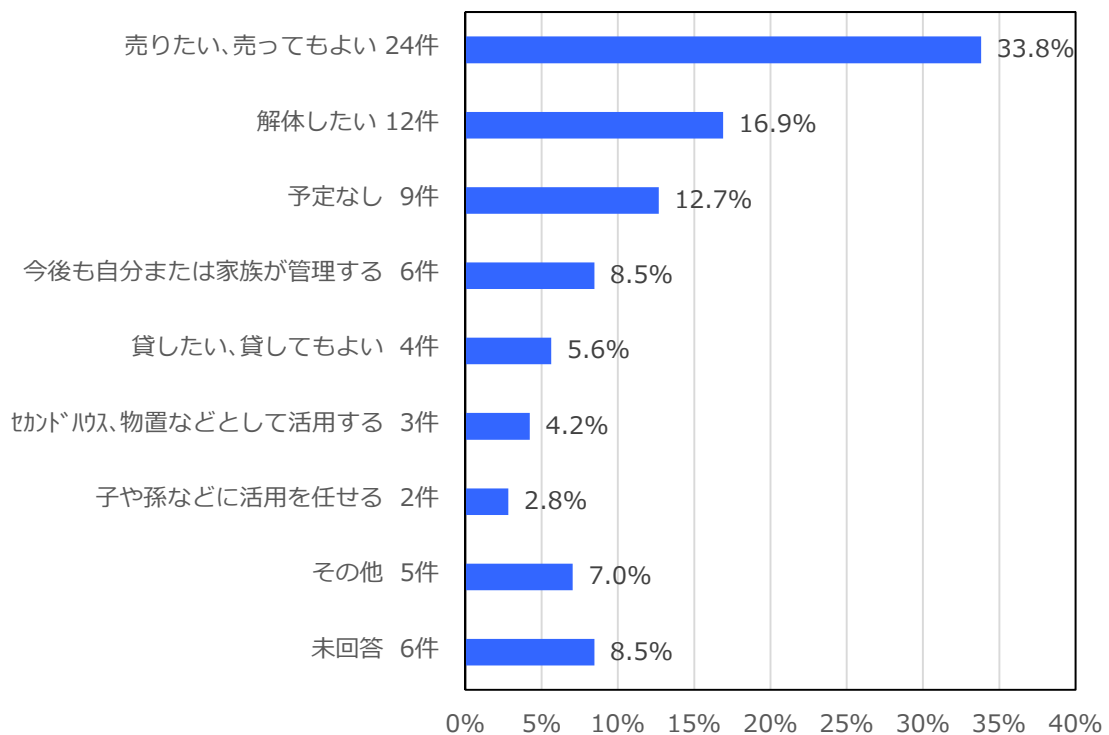


図31. 空家等の今後について

●空家等の活用について困っていること

活用について困っていることは「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が23件（14.0%）と最も多く、次いで「今後活用予定がないので、どうしたらよいか分からない」が20件（12.2%）、「売りたい・貸したいが、相手が見つからない」、「リフォームをしないと活用できる状態でない」が15件（9.1%）、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」、「庭の手入れ等ができないので、管理に困っている」が13件（7.9%）、「空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない」が12件（7.3%）と続いています。

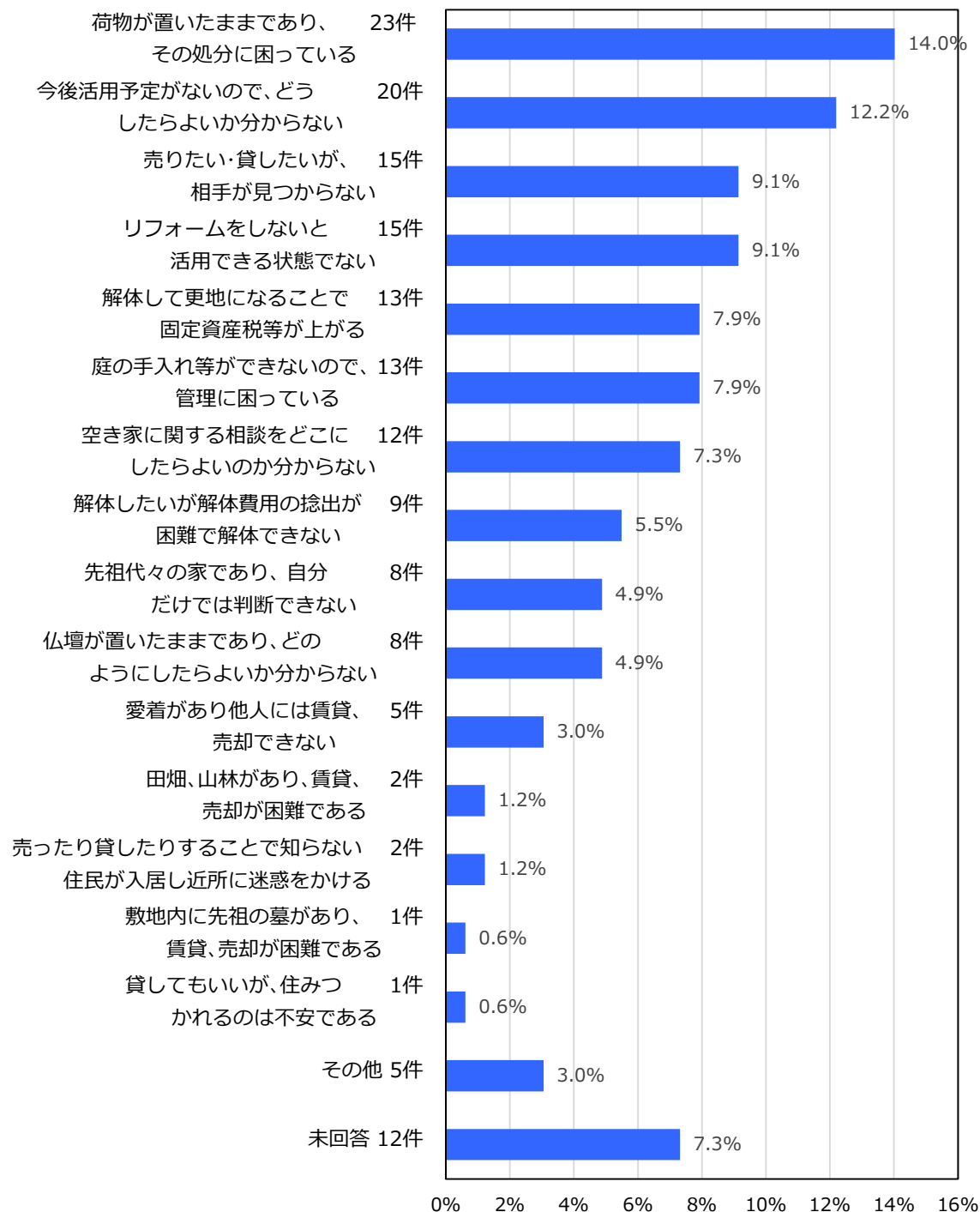


図32. 空家等の活用について困っていること

●空家等の地域コミュニティ活性化の場としての利活用

空家の地域コミュニティ活性化の場としての利活用は、「条件によっては活用したい」、「分からない」がそれぞれ20件（27.4%）、「活用するつもりはない」が14件（19.2%）と続き、「活用したい」が8件（11.0%）と活用意向のある回答は38%程度となっています。

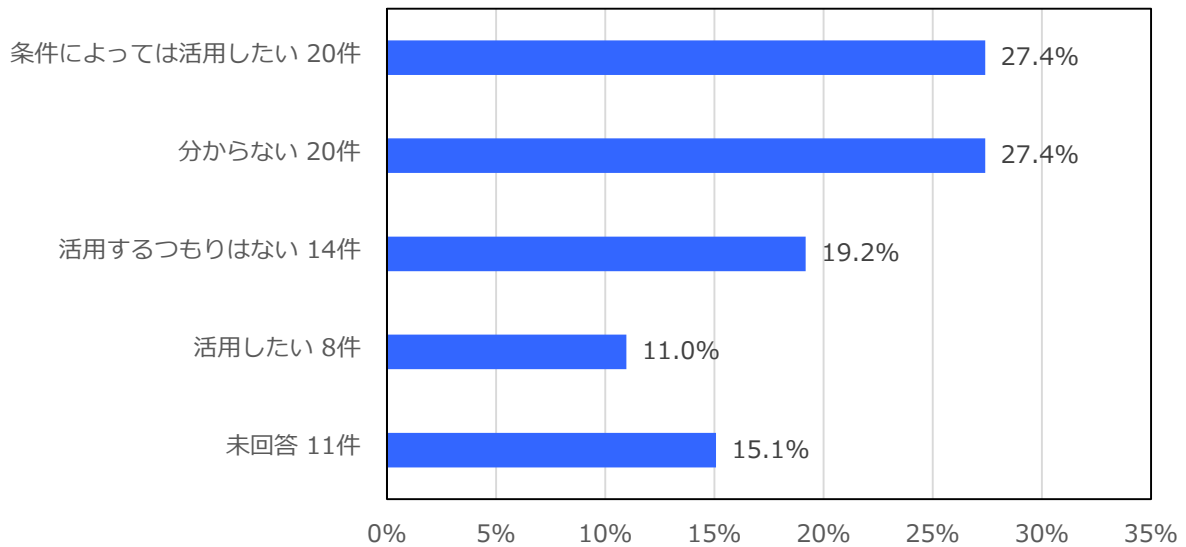


図3.3. 空家等の地域コミュニティ活性化の場としての利活用

●空き家・空き地バンクの認知度

「知らない」が43件（60.6%）と半数を超えており、「名前を聞いたことがある程度」が19件（26.8%）、「内容を知っている」が2件（2.8%）と認知度は低い状況でした。

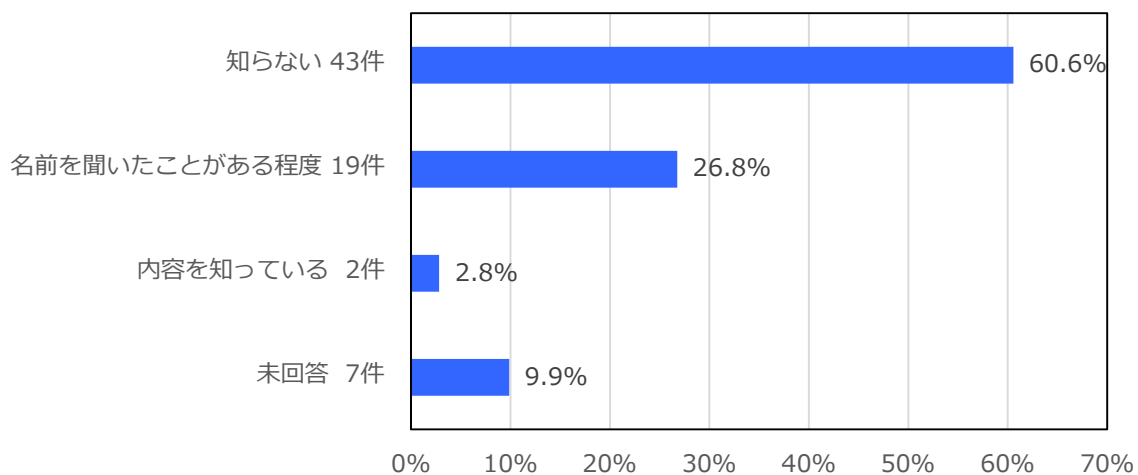


図3.4. 空き家・空き地バンクの認知度

●空き家・空き地バンクの活用意向

「条件によっては活用したい」が24件（30.0%）、「制度についてもっと詳しく知りたい」が9件（11.3%）、「活用したい」が8件（10.0%）と半数が活用に前向きな回答でした。

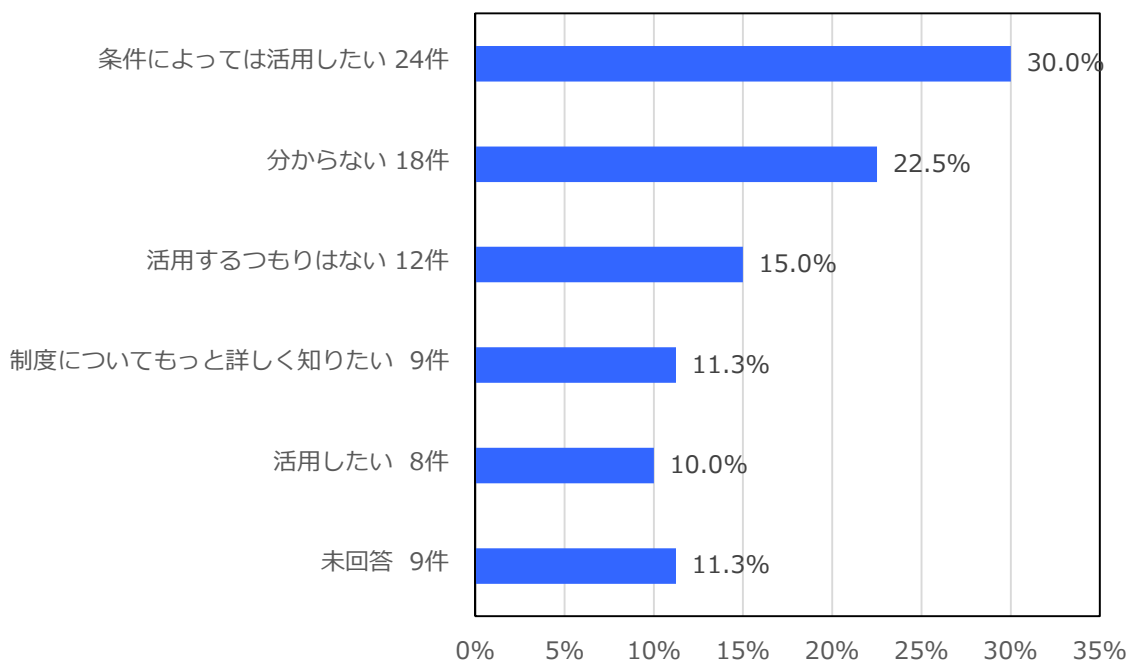


図35. 空き家・空き地バンクの活用意向

前問で空き家・空き地バンクを活用するつもりはないといった回答の理由は、「自ら空き家を活用する予定がある」が7件（58.3%）、「既に売る、貸す予定がある」が2件（16.7%）と活用予定があることによるものが多くありました。

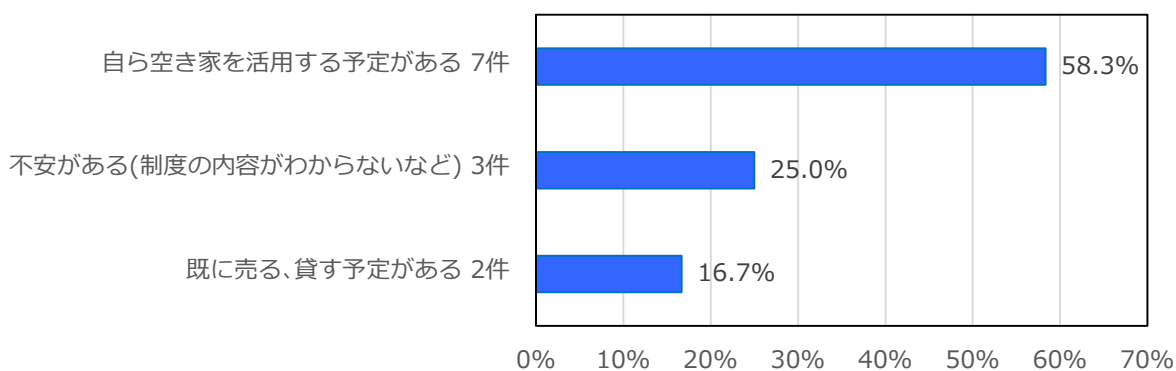


図36. 空き家・空き地バンクを活用しない理由

●空家等の活用に関して期待する支援策

「空き家解体費用の補助」が32件（22.4%）と最も多く、次いで「空き家について総合的に相談できる専用窓口の開設」が29件（20.3%）、「空き家家財道具の処分費用の補助」が26件（18.2%）、「町による解体業者の紹介」が17件（11.9%）、「町による不動産業者の紹介」が13件（9.1%）と続きました。

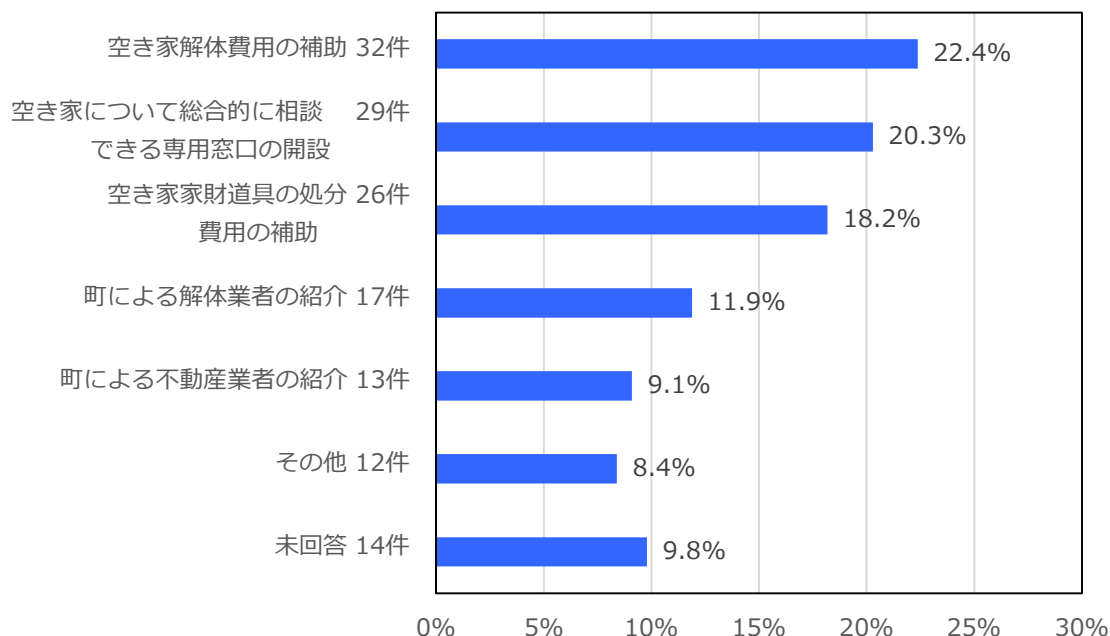


図37. 空家等の活用に関して期待する支援策

●所有する空家等の情報の外部提供について

町では空き家・空き地の管理や売買等の利活用を促進するため、空き家・空き地に関する情報を、町と連携した外部団体（シルバー人材センター等）への提供や庁内連携での利用を検討しています。

これに関する外部への情報提供に関しては、「外部に提供しないでほしい。」が31件（43.7%）と、「外部に提供しても構わない。」の23件（32.4%）を大きく上回っています。

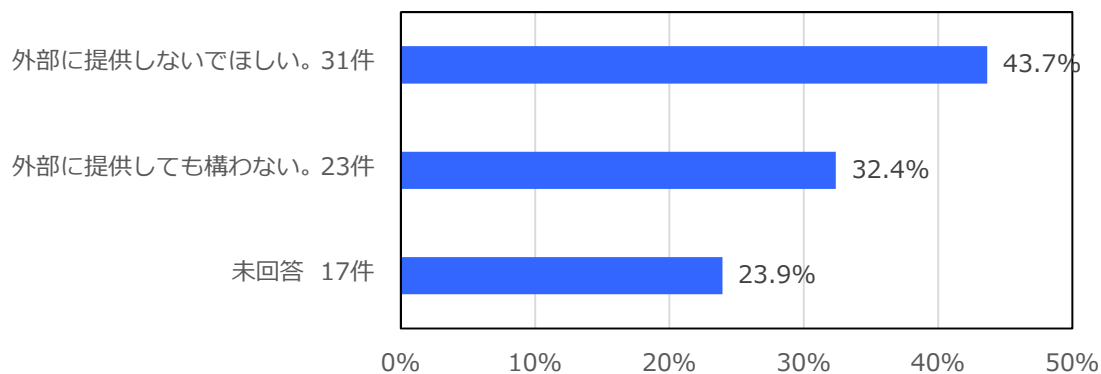


図38. 所有する空家等の情報の外部提供

●調査結果から見える芝山町の空家等の概況

空家等の実態調査、意向調査結果から見える芝山町の空家等の概況は以下のとおりです。

調査項目	特 性
空家等の分布状況	<ul style="list-style-type: none"> ・町内全域に分布しているが、新井田（はにわ台住宅団地）、小池に特に多い。
建物確認状況	<ul style="list-style-type: none"> ・木造の戸建て住宅が圧倒的に多く、個人所有の空家が多くを占めていると考えられる。 ・築30年以上経過している古い建物が多い。 ・長期間空家等となっているものが多い。
空家等の所有者	<ul style="list-style-type: none"> ・県内及び隣接県に居住されている方が多い。 ・高齢者が圧倒的に多い。
空家等の管理状況	<ul style="list-style-type: none"> ・何らかの管理がされている空家が多いが、遠方の居住や高齢等により管理ができていない空家も一定数ある。
空家等所有者の活用意向	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な活用予定等がある空家は少ない。 ・販売や解体の意向は多いが、費用・建物の状況・相談先不明等により活用に至らない空家が多い。
空き家・空き地バンク	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家・空き地バンクは、あまり認知されていない状況である。 ・今回の意向調査に空き家・空き地バンクのチラシを同封したことから、現在の空家等所有者には、利用増進が期待できる。 ・空き家・空き地バンクの認知度向上が、空家等の解消の一助となる可能性がある。

5 成田空港の更なる機能強化

成田空港は国際線基幹空港として、国内外119都市120路線（令和5年4月時点）と結びれており、日本の空の表玄関としての役割を果たしています。今後も増加が予測される首都圏の航空需要に対応するため、成田空港の更なる機能強化が求められており、平成30年3月、国土交通省、千葉県、本町を含む9つの空港周辺自治体（以下「9市町」という。）、成田国際空港株式会社（以下「空港会社」という。）で構成する四者協議会において、機能強化に関わる合意がなされました（機能強化の概要は、p. 35を参照）。

四者協議会^{※1}の資料によると、機能強化によって発着回数50万回が実現した場合に、下記のような効果が期待されています。

成田空港が目指す空港像【発着回数50万回時イメージ】



首都圏空港の発着回数は年間100万回となり、世界トップレベルへ
(成田50万回・羽田50万回)



我が国及び首都圏の表玄関として、成田空港の競争力を可能な限り高め、増大する首都圏航空需要に適切に対応することにより、名実ともに日本のゲートウェイ、かつ、アジアのリーディングエアポートとしての地位を確立

	現在	50万回時
経済波及効果額（全国）	約5.0兆円	約10.4兆円
経済波及効果額（9市町）	約1.4兆円	約2.5兆円
旅客数	約4,000万人	約7,500万人
貨物量	約200万トン	約300万トン
空港内従業員	約4.3万人	約7万人
空港内外の雇用増加	—	約6.4万人

出典：成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」

図39. 発着回数50万回時に期待される効果

※1 四者協議会・・・国土交通省・空港周辺9市町（芝山町を含む）・成田国際空港株式会社・千葉県の四者で構成し、成田空港の機能充実と、地域との共生の推進に向けた課題について協議するために設置。（千葉県HPより・一部加筆）

このような波及効果をしっかりと受け止めるため、四者協議会においては、平成30年3月に成田空港周辺地域の地域づくりに関する基本的な方向性や内容を「基本プラン」としてまとめ、令和2年3月には具体的な地域活性化策を盛り込んだ「実施プラン」が策定されました。

「基本プラン」においては、旅客者数の増加を地域の観光振興に繋げていくためには、成田空港を単に旅客等が移動する通過点に終わらせることなく、観光の重要な起点として位置づけ、施策を展開する必要性に言及しています。

「実施プラン」は、「基本プラン」に基づき、「地域の発展」と「空港の発展」とが好循環する地域づくりの早期実現を目的として、「生活環境の向上」や「産業振興」、「インフラ整備」を柱として、具体的な施策事業を盛り込み、策定されています。

また、成田空港の更なる機能強化の推進とあわせて、旅客ターミナルの再構築、航空物流機能の高度化、空港アクセスの改善、地域との一体的な発展等に関する成田空港の将来像を検討するため、令和4年10月に、学識経験者、国、県、地元市町で構成する、『新しい成田空港』構想検討会が設置されました。

令和5年3月に公表された中間とりまとめでは、地域共生・まちづくりにおいて目指すべき姿の実現に向けた方向性について、以下6点の提言がなされています（提言内容は、p.39を参照）。

- (1) 地域に経済循環を拡大
- (2) 地域と空港機能の連携
- (3) 地産地消の積極的取組み
- (4) 空港を支える雇用環境
- (5) 地域と空港の交流
- (6) 空港脱炭素化に向けた地域との連携

成田空港内では、約4.3万人の従業員が働いており（平成29年時点）、従業員の50%強は9市町在住者となっています。成田空港の更なる機能強化によって、空港内外での雇用増加数約6.4万人のうち、約3.8万人を9市町から輩出することが目標とされています。そして、この約3.8万人の従業員が、家族とともに地域に住み続けることで、9市町で約9.2万人の人口押し上げ効果につながり、令和14年におけるエリア内推計人口32.8万人を42万人（現状プラス4万人）とすることを目指しています。

成田空港更なる機能強化による人口増加予測より、9市町内で新たな住宅用地開発が構想されていますが、それに加え空家等の既存ストックも活用することを見込んでいます。

これらの機能強化により期待される多分野に亘る効果を、本町の空家等対策にどのように繋げていくかについても、引き続き検討を行う必要があります。

【参考記載①】成田空港の更なる機能強化の概要

(出典「成田国際空港の更なる機能強化に関する確認書(平成30年3月13日)」より抜粋)

※詳細については、空港会社及び千葉県ホームページ等をご確認ください。

① 滑走路の増設・延伸等

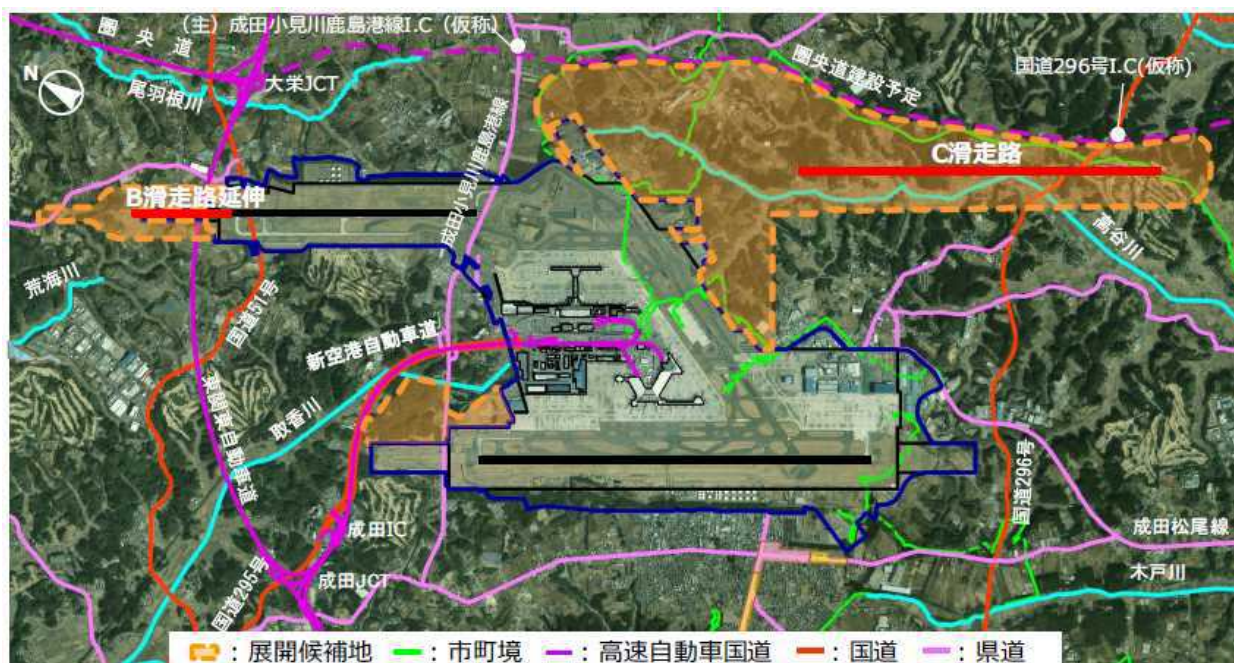
必要な騒音対策等の実施を前提に、次のとおり滑走路の増設・延伸等を行うこととする。

(概要図は下記のとおり)

ア B滑走路の南側に、新たに3500メートルの滑走路(以下「C滑走路」という。)を増設する。

イ B滑走路を北側に1000メートル延伸し、2500メートルから3500メートルに変更する。

ウ 現計画にある横風用滑走路については、今後、整備を行わないこととする。



出典：平成30年3月13日開催「四者協議会」会議資料より抜粋

図40. 滑走路の具体的な位置など

② 年間発着枠の拡大

成田空港の年間発着枠を、現在の30万回から50万回に拡大することとする。

③ 夜間飛行制限の変更

ア C滑走路供用開始後の発着時間

空港会社は、国際競争力の確保への対応と滑走路直下の関係住民の生活環境保全に配慮し、A滑走路とB滑走路及びC滑走路との発着時間をスライドする運用を導入することにより、滑走路ごとの静穏時間を、引き続き現行と同じ7時間確保する。

具体的には、早番を朝5時から夜10時、遅番を朝7時30分から深夜0時30分の2種類の運用時間を導入し、定期的に交換する。

この結果、空港全体の発着時間を、朝5時から深夜0時30分に変更する。

この際、全ての滑走路について夜10時以降の便数制限を撤廃するとともに、深夜0時30分から深夜1時までは弾力的運用^{※1}を認めることとする。

イ C滑走路供用開始までの発着時間

2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催までに、A滑走路における発着時間を朝6時から深夜0時までに変更する。

この際、A滑走路について夜10時以降の便数制限を撤廃するとともに、深夜0時から深夜0時30分までは弾力的運用を認めることとする。

なお、B滑走路の運用時間及び弾力的運用は、現行どおりとする。

※1 弾力的運用・・・やむを得ない事由により通常の運航に影響を及ぼすこととなった航空機に限って離着陸が認められる四者協議会における取り決め。

【参考記載②】成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」

(出典「成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」(令和2年3月)」より抜粋)

※詳細については、千葉県ホームページ等をご確認ください。

地域の将来像の実現に向けた取組の方向性

【空港で躍動する地域人材の育成・確保に向けた生活環境の向上】

地域人材を地域から一層、輩出するため、空港への親近感や就業先としての意識の醸成を図るとともに、社会や企業のニーズに沿った教育・職業訓練、空港関連産業での地元雇用の促進の取組などを、関係機関と連携しながら、積極的に取り組んでいきます。

地域の人々にとって、将来も住み続けたいまち、そして、外国人を含め、今後、新たに空港で働くこととなる多くの人々から住まいとして選ばれるまちとしていくよう、9市町それぞれの地域特性を生かしながら、多様な生活様式に対応した快適で安全・安心なまちづくりを進めます。

特に、生活や産業の拠点として交通利便性や地域防災力の向上は大変重要であり、なかでも、地域防災力の向上については、令和元年房総半島台風等における空港と地域の連携を踏まえ、地域に空港が有ることを生かした、災害に強い地域づくりに取り組みます。

【地域特性に合わせた産業振興】

観光業、食品製造業などの地域の事業者と農業事業者の連携により、6次産業化やグリーン・ブルーツーリズムなどの取組を促進するなど、積極的に空港を生かす産業の育成を図ります。

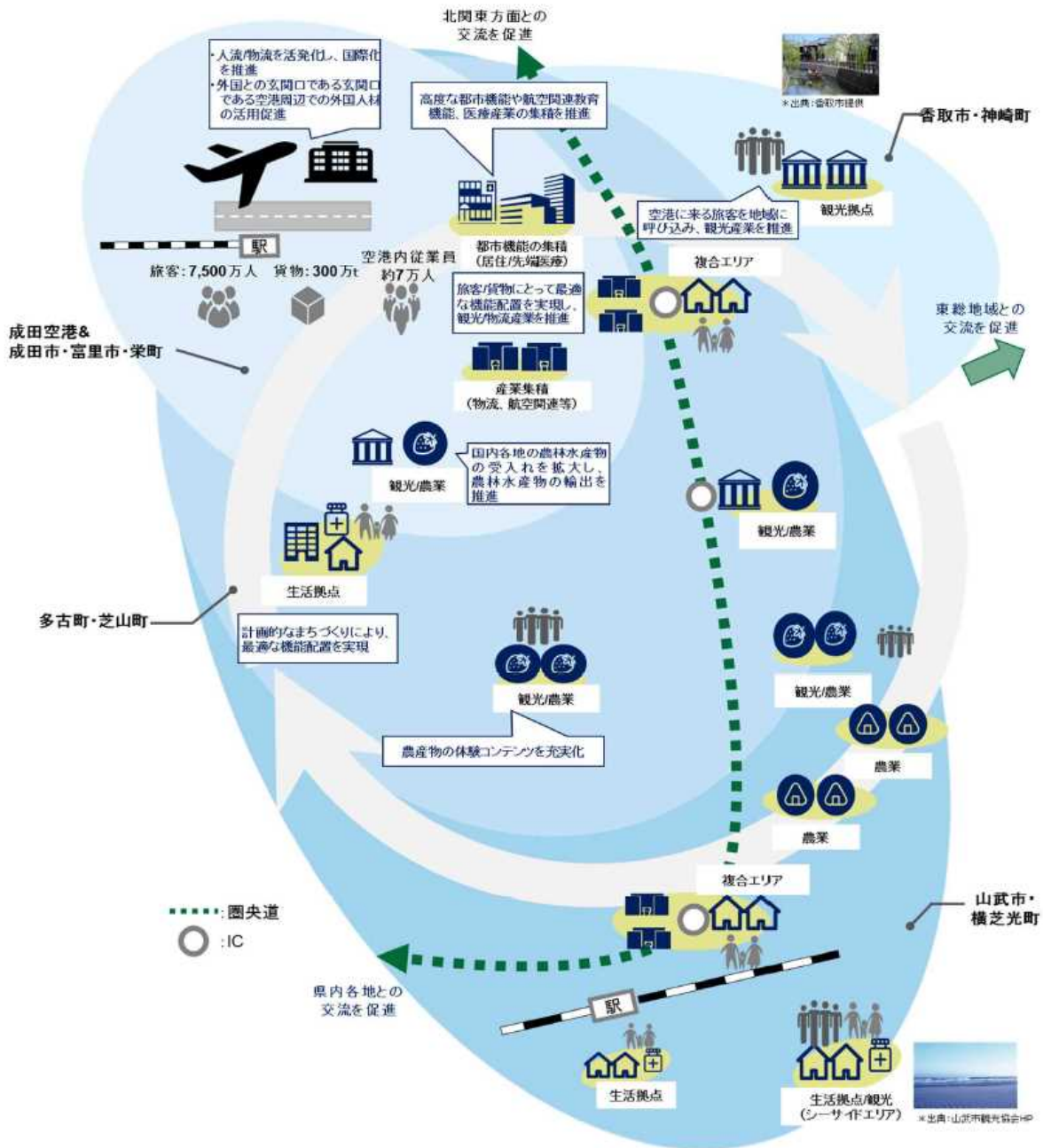
企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の整備については、事業採算性や企業の立地ニーズなどを踏まえ、事業化の可能性が見込まれるものは、県・市町村・民間企業の役割分担の下、それぞれの強みやノウハウを効果的に生かして取り組んでいきます。また、国際空港への近接性という特性を踏まえて、企業誘致活動を展開します。

地域の基幹産業である農業について、空港用地に多くの農地が取り込まれることも踏まえ、成田用水施設の改築事業の着実な実施、土地改良事業などによる大区画化・汎用化、成田新市場の整備による流通の強化など、基盤の整備・活用を推進していきます。

【地域と空港の発展を支えるインフラ整備】

県内外と空港のヒト・モノの流れを円滑化し、物流の効率化、企業立地の促進、観光振興を図るため、圏央道や北千葉道路などの広域的な幹線道路の整備を進めます。また、空港の機能強化の効果を周辺地域へ波及させるため、空港から各地域を結ぶ道路の整備を進めます。

空港周辺の治水安全度の向上を図るため、空港拡張区域の雨水について、河川への流出抑制対策を実施し、空港周辺地域の河川については、必要な河川改修や適切な維持管理を実施していきます。



出典：成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」

図4-1. 成田空港周辺9市町の将来像（イメージ）

【参考記載③】『新しい成田空港』構想 成田空港が目指すべき地域共生・まちづくりの姿
(出典「『新しい成田空港』構想中間とりまとめ(令和5年3月)」より抜粋)

※詳細については、空港会社ホームページ等をご確認ください。

●新しい成田空港が目指すべき地域共生・まちづくりの姿の実現に向けた方向性

(1) 地域に経済循環を拡大

- ・海外空港では、交通結節点としての機能や空港周辺の広大な敷地を活かし、大規模な工業地域や貿易・物流センターなどを中心に地域開発がなされている。成田空港についても、関係者が連携し、空港周辺への産業誘致・集積について検討することが望まれる。
- ・空港を活用した地域経済の振興を図るため、インバウンド旅客の更なる拡大を見据え、関係者は、観光資源や地域産品、地域コンテンツの発掘・創出、乗継旅客等向けの空港起点の観光圏形成や新たな地域ビジネス展開などについて検討することが望まれる。

(2) 地域と空港機能の連携

- ・NAAは市町をはじめとする関係者と連携のもと、長期駐車や従業員利用を念頭においた(周辺道路の混雑緩和に寄与し、地域の方にとっても利用できる)パークアンドバスライドなど、空港機能の一部を地域が担うことについて検討することが望まれる。

(3) 地産地消の積極的取組み

- ・地元産の木材を施設整備に活用するなど、地域と空港の経済循環及びサステナブル社会実現を目的とした地産地消の積極的取組みについて、地域とともに検討を進めることが望まれる。

(4) 空港を支える雇用環境

- ・空港において地域の方が働きたくなる魅力的な就労環境づくりを進めるとともに、空港と地域が連携して、空港従業員の暮らし(家族の教育、医療、居住環境など)や防災の観点などにも視点を広げ、「住みたくなるまちづくり」を検討することが望まれる。
- ・まちづくりの目的設定やコンセプトには、空港と地域が連携した脱炭素やイノベーションの視点も含めた検討が望まれる。

(5) 地域と空港の交流

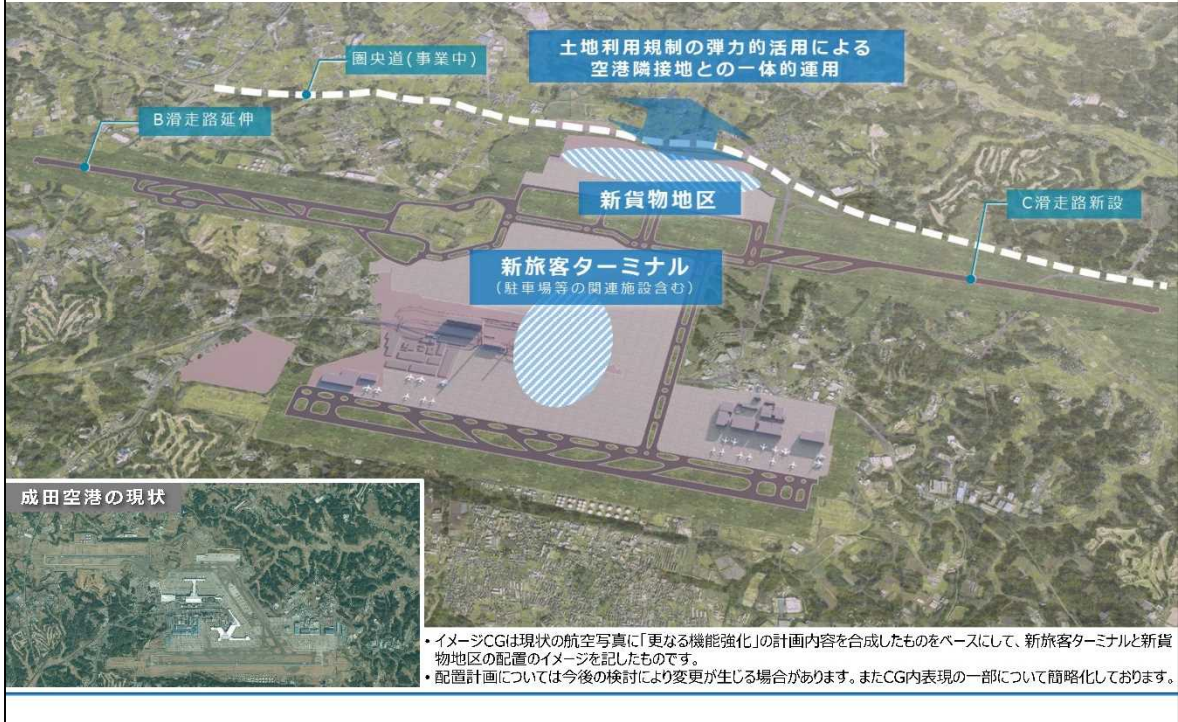
- ・地域の方が空港を訪れて楽しく相互交流できる空港内地域交流複合施設の可能性など、空港の施設や交通機能を活かした魅力あるまちづくりについて、まずはNAAが事例研究・調査を行うとともに、関係者と連携のもと、検討を進めることが望まれる。

(6) 空港脱炭素化に向けた地域との連携

- ・空港周辺の地域から発生する農業・林業由来の未利用資源等を利用したSAF・再生可能エネルギーの供給など、成田空港の脱炭素に向けた地域と空港の連携可能性について、国や地域などの関係者とともに事例研究・調査を行うことが望まれる。

『新しい成田空港』構想 将来配置イメージ

※今後の検討により変更が生じる場合があります。



出典：『新しい成田空港』構想検討会 中間とりまとめ（別紙）

図4-2. 『新しい成田空港』構想 将来配置イメージ

6 これまでの町の主な取り組み

(1) 発生抑制・予防

①所有者等への情報周知、啓発の推進

- ・令和元年以降の広報「しばやま」で、空家等に関する記事を16件掲載し、空家等の発生抑制・予防に繋がるよう、情報発信・情報提供を行ってきました。
- ・固定資産税の納入通知書を送付する際、空家等の適正管理に関するチラシの同封配布を開始しています。令和4年度からは相続手続きの義務化に関する啓発内容も記載するようになっています。
- ・空家等対策に関する制度や情報を町民の皆さんにわかりやすく伝えるため、「芝山町空き家情報冊子」を株式会社ホープと協働で令和3年4月に発行しました。



図4.3. 芝山町空き家情報冊子

②既存住宅ストックの利活用の促進

- ・住宅リフォームを促進し、既存住宅ストックの良質化を図るため、町では住宅リフォーム工事の費用の一部の補助を実施しています。通常リフォームより補助のかさ上げを行い、空家のリフォームは1.5倍の限度額60万円としています。令和4年度までに通常住宅29戸のリフォーム補助を実施しました。
- ・令和3年3月に芝山町耐震改修促進計画を改定し、本計画と連携した安全対策を推進しています。

③定期パトロール

町では、定期的に空家パトロールを実施し、状況確認を継続して行うとともに、特定空家等審査会を設置し、必要に応じた対応を行っています。

(2) 活用・市場流通の促進

①空家・空家除却後の跡地（空き地）の市場流通の促進

・令和3年4月から令和8年3月までに町内で住宅を取得（新築・中古住宅）した場合、費用を助成する芝山町住宅取得奨励金交付制度を令和3年より開始しました。

②国の支援制度（空き家再生等推進事業等）の活用

・空き家再生等推進事業を活用し、利活用を促進していくために町内の空き家戸数把握のため空家等実態調査を実施しました。

(3) 管理不全の解消（適切な管理・除却の促進）

①特定空家等に対する措置（令和5年4月時点）

・町では地域からの相談や消防団による空家等実態調査などから、これまで管理不全な空家等として49件認定しています。また、空家法に基づく立入調査の結果を踏まえて、これまでに17件の特定空家等を認定しています。認定した特定空家等に対して、4件は解決していますが、9件の指導、4件の勧告を行っています。

②芝山町空家等対策の推進に関する条例の制定

・生活環境の保全と安心なまちづくりを推進するため、空き家所有者の管理責任を明確化し、空き家の適正な管理を促すことを目的に、「芝山町空家等対策の推進に関する条例」を令和元年12月13日に制定・公布しました。

・条例には、緊急安全措置、代行措置を定め、空家等の状態に起因した緊急かつやむを得ない案件が発生した際に、地域住民の生命・身体・財産を保護するため、必要最小限の措置を講じることができます。

③その他管理不全の解消に向けた対策の推進

・芝山町をきれいにする条例に基づき、管理不全な空き地の所有者への助言等を実施しています。

7 本町で発生した空家等の問題及び対応状況

(1) はにわ台住宅団地における事例

はにわ台住宅団地において、国のガイドラインに照らして特定空家等に認定し、適切な管理について指導中であった空家等が、平成29年10月の台風により、屋根の一部が捲りあがり、隣家へもたれ掛かるといった事例が発生しました。

(隣接地居住者の通報により発覚) →その後、再度別の台風の接近が予想され、二次災害の可能性があったため、町においてトタン屋根を空家等の敷地内の安全な箇所へ移動しました。

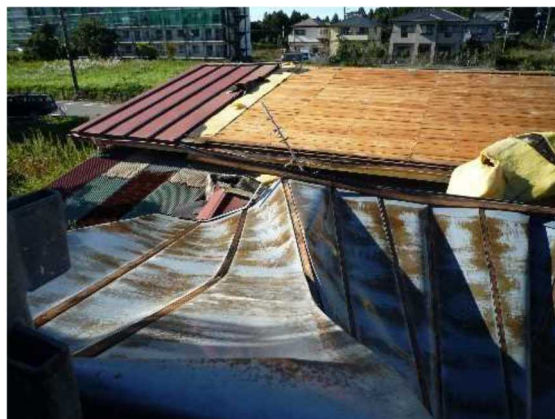


図44. はにわ台住宅団地における事例写真

(2) 山中地先における事例

山中地先においては、平成30年9月、管理不全となっていた空家等の敷地内にあった樹木が強風と豪雨により倒れ、町道を跨ぎ隣接地へ倒れるという事例が発生しました。

(隣接地居住者の通報により発覚) →町道を塞いだため、町にて空家等の敷地内へ樹木を移動しました。



図45. 山中地先における事例写真

(3) 千代田地区における事例

千代田地区においては、令和元年9月、管理不全となっていた空き家の屋根が台風第15号(令和元年房総半島台風)により、剥離している事例が発生しました。

(隣接地居住者の通報により発覚) →強風等で二次災害の可能性があったため、町において屋根が飛散しないよう緊急措置を行いました。



図46. 千代田地区における事例写真

通常、空家法に基づき対応する場合、空家等の管理責任は第一義的に所有者等が責任を負うことから、下記のような手続きを経て、行政が手を加えること（行政代執行）となりますが、上記のとおり町内においては、台風や強風などによって管理不全となった空家等の状態が急激に悪化し、周辺の地域住民の生命・身体・財産へ影響を及ぼしかねない事態となっている事例が確認されています。そのため、空家法に基づく対応を行うだけでなく、緊急的な案件が発生した際に、地域住民の生命・身体・財産を保護するため、条例に基づく対応・措置を行います。

■管理不全空家等及び特定空家等への措置のフロー

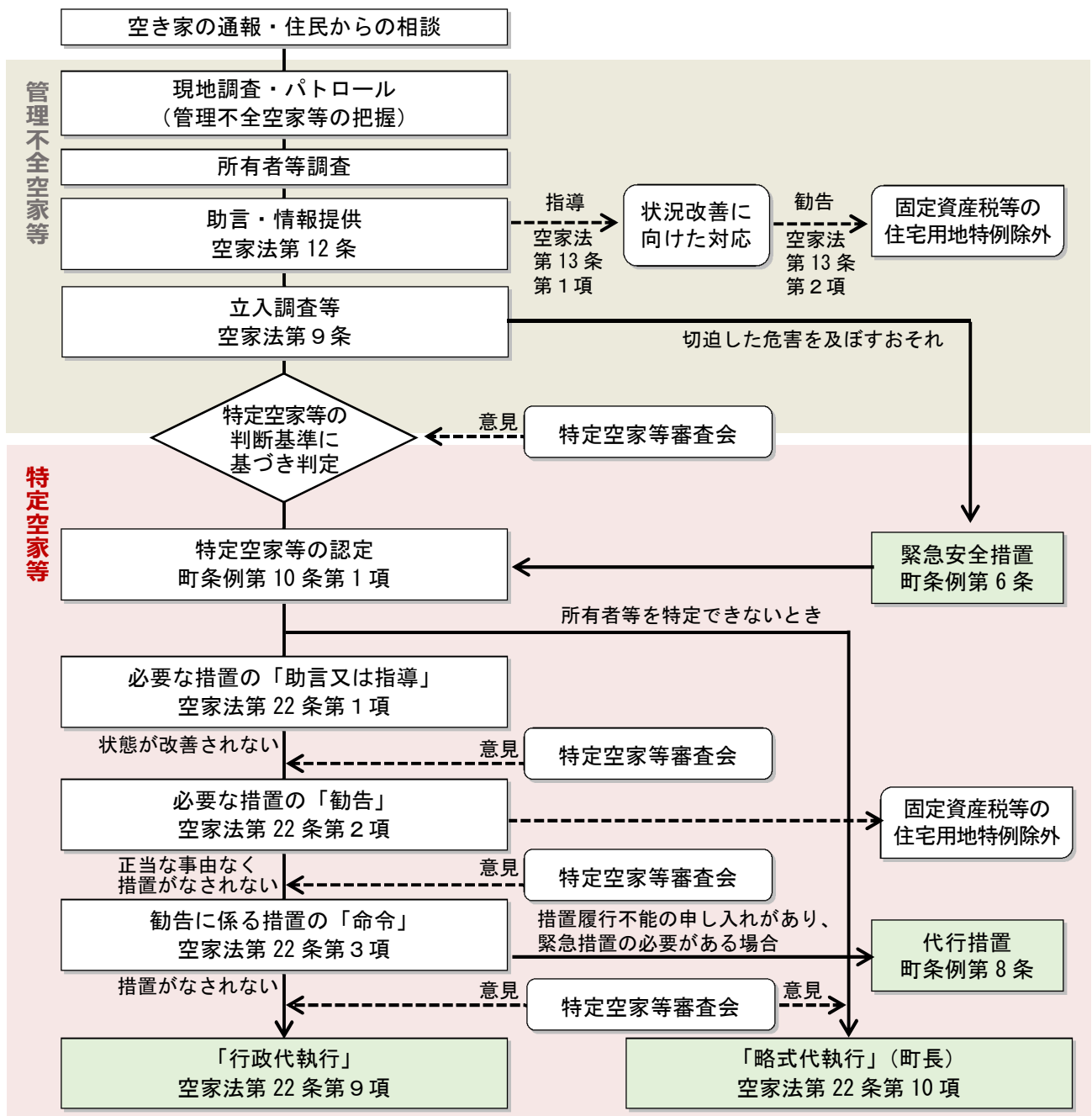


図 4 7. 法に基づく代執行・措置までのフロー

8 成果の検証

芝山町空家等対策計画の成果について、平成29年度、令和4年度の実態調査結果等を基に成果の検証を行いました。

(1) 発生抑制・予防

町の実態調査における空家等の件数を比較すると、平成29年度の実態調査243件から、令和4年度の実態調査では184件と約25%の減少となりました。

これは、町から空家等所有者への法に基づく指導・勧告を行ったことによる結果や啓発チラシなどの送付等により、空家等に関する問題の認知度が向上し、所有者が問題意識をもって対策したことが考えられます。

(2) 活用・市場流通の促進

空き家・空き地バンクの登録件数は、目標18件に対し結果は6件でした。また、空き家・空き地バンクの成約件数は、目標5件に対し結果は2件でした。

令和4年度の実態調査においても、空き家・空き地バンクを「知らない」と回答した割合は約60%となっており、平成29年度の調査とほぼ同じとなっています。空き家・空き地バンクの認知度の向上は引き続きの課題となっています。

(3) 管理不全の解消

管理不全な空家等の件数は、平成29年度は7件（空家等全体の2.8%）であり、管理不全な空家等の解消（0件）を目標としていましたが、令和4年度の実態調査では29件（空家等全体の15.8%）でした。なお、平成29年度までに認定した管理不全な空家等7件のうち、3件は空家等の状態が解消し、2件は特定空家等に認定、2件は経過観察となっています。

件数の増加は、地域からの相談や消防団による空家等実態調査、町職員による定期的な空家パトロールを継続して実施し、特定空家等審査会を継続して開催し、必要に応じた対応を行ったことによるものです。なお、令和5年度までに管理不全な空家等として49件認定し、このうち20件は空家等の状態が解消されています。また、特定空家等として17件認定しています。

平成31年4月に策定した空家等対策計画に基づいた取り組みは成果を上げていると思われるため、今後も現在行っている取り組みを継続しつつ、空家等対策を行っていく中での新たな課題等について、各種対策を推進していきます。

第3章 課題と対策に関する基本的な方針

1 課題

(1) 国・県の各種統計調査からわかること

●平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

これまでの住宅・土地統計調査における住宅数は増加の一途をたどっており、また平成30年の調査での総世帯数における総住宅数は「1.16戸」と供給過多状態となっています。このまま住宅数が増え続け、既存住宅の活用・除却が進まなければ、空き家（居住者のいない住宅）の数が増え続けていくことは明らかです。

さらに、空き家のうち利用の予定のない空き家である「その他の住宅（p.8参照）」が急増しており、国は今後も増加すると見込んでいます（1998年：182万戸⇒2018年：349万戸⇒2030年：470万戸（見込み））。「その他の住宅」のうち、除却することが決まっていないものは、「二次的住宅」や「賃貸用又は売却用の住宅」に比べて、管理不全に陥る可能性が大きいと考えられ、「その他の住宅」の活用・流通・除却を促進するための施策や所有者等による維持管理の促進が求められます。

Point

- ① 利用の予定がない「その他の住宅」の活用・流通・除却の促進
- ② 新築するのではなく既存住宅に長く大切に住んでもらう
- ③ 所有者等による自主的な維持管理の促進

●令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

「空き家となった住宅を取得した経緯」として、相続により取得した場合が半数以上を占めていることがわかっており、相続前（空き家になる前）に当事者に対する意識啓発を行うことが重要であると思慮されます。

また、「空き家にしておく理由」として、手間・労力・お金（解体によって固定資産税の住宅特例措置から除外されてしまう観点も含めて）を掛けたくない、という意見があり、空き家の所有者が活用・除却・管理を行うことに対する負担の軽減に資する施策が求められます。

Point

- ① 空き家になる前にしっかりとした情報の提供、意識啓発の実施（空き家になった後のことを所有者に考えてもらう）
- ② 空き家の所有者の負担軽減策の検討

●空き家に対する意識調査（平成27年度第3回インターネットアンケート調査）（千葉県）

空き家が増えることによる問題は、「防災、衛生、景観など地域の環境の悪化」「防犯上の問題」「地域コミュニティの活力低下」など多分野に亘っていることがわかっています。

空き家の所有者等に売却や利用等の意向がなく、放置によるリスクの認識が不十分なため、樹修繕などの管理が行われず、その結果、地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースがあります。そうならないよう、所有者等による適切な管理を促進する必要があります。



出典：左 国土交通省「空き家の現状と問題について」
 右 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」

図48. 管理不全となった空家等の例

Point

- ① 管理不全に陥らないように、所有者等による適切な管理を促進
- ② 適切に管理するための支援・相談の実施

国や千葉県の各種統計調査からわかることを体系的にまとめると、空家等が発生する原因・背景、空家等が生む問題は多分野に亘っていることがわかります。また、空家等の状態は時間の経過とともに、居住、空家化、管理不全、空洞化という段階が考えられ、それぞれの状態に応じた適切な対策が必要になることも考慮し、空家法に基づき、本計画を策定し、総合的かつ計画的に施策を展開していくことが重要です。

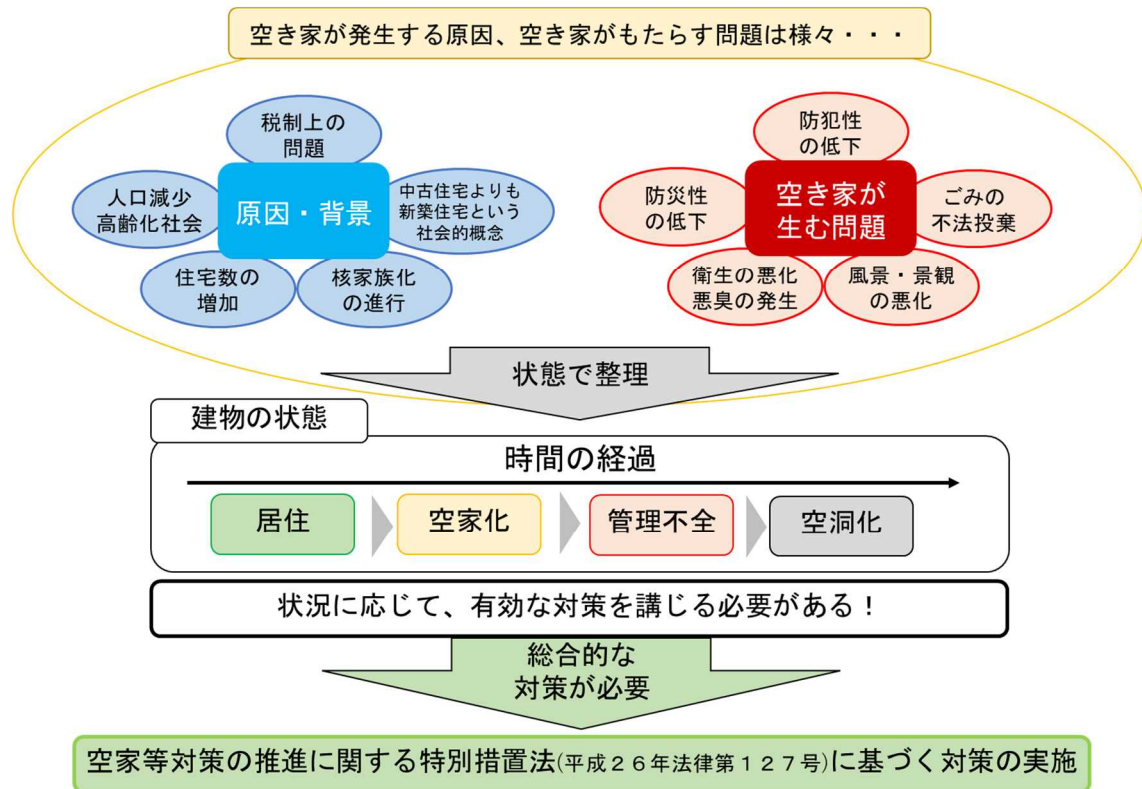


図49. 空家となる原因・背景、空家が生む問題と時間軸による整理

(2) 芝山町人口ビジョン等からわかること

国立社会保障・人口問題研究所の推計値によると、約40年後には、現在の人口の半数以下となり、約半数が65歳以上となります。このまま、空家等が活用・除却されなければ、空家数は増加し、必然的に管理不全な空家等が発生することに繋がってしまいます。

また、2003年以降、2017年を除き人口減となっており、転出による人口減少を抑え、次世代に渡って住み続けることができる魅力あるまちづくりが求められます。

Point

- ① 高齢化に対応した事前の対策
- ② 既存空家等の活用・除却の促進
- ② 次世代に渡って住み続けることができる魅力あるまちづくりの必要性

(3) 町民アンケートからわかること（都市計画マスタープラン）

今後も居住したいと回答する住民割合は約半数（53.0%）である一方、他に移る意向を持つ住民の割合は約2割（21.1%）の状況にあります。特に10代～20代の若い世代で「ずっと住み続けたい」「当分住み続けたい」を合わせた割合が低い状況にあります。

これからの芝山町に期待するイメージとして、「良好な居住環境が整ったまち」が31.2%と最も回答率が高くなっています。特に30代～40代で、「良好な居住環境が整ったまち」や「子どもや高齢者にやさしいまち」など、居住環境が整っており、安心して暮らせるまちづくりへの意向が高い状況にあります。

若い世代が町外に移住すると、将来的な空家等の増加や管理不全空き家の増加が懸念されます。また、空き家・空き地の増加は「良好な居住環境が整ったまち」への影響も懸念されることから、既存空家等の活用・除却の促進が望まれます。

Point

- ① 既存空家等の活用・除却の促進
- ② 良好な居住環境が整った魅力あるまちづくりの必要性

(4) 芝山町空家等実態調査結果からわかること

●適正管理の促進に向けた課題

中～大規模な修繕や解体が必要と考えられる空家等は、約2割程度と限定的であることから、使用可能な状態を維持するため、一定の頻度で管理を実施している所有者が多いことがわかります。しかし、所有者の約7割が60歳以上となっており、高齢等の理由により空家等の管理が困難になる所有者が増加することによって、将来、管理不全に陥る空家等が増加することが懸念されるため、これらの空家等の活用・除却を促進することが重要です。

また、定期的に建物の管理が行われている空家等ほど、建物の物理的損傷度も小さく、地域住民の生活環境を維持するためにも、所有者に対し、管理の重要性についての意識を高める情報提供等を推進することが重要となります。

Point

- ① 既存空家等の活用・除却の促進
- ② 所有者等による適切な管理の促進

●利活用の促進に向けた課題

売却・賃貸したいと考えている所有者も約7割と多数いる（p.27）ことから、こういった所有者に対し、空家等の利活用への協力を呼びかけることが重要です。

また、「空き家・空き地バンク制度」については、芝山町空家等実態調査におけるアンケートでも認知度が低いことが明らかとなっており、引き続き制度の周知を促進することが重要となります。ただし、建築時期が昭和55年以前の旧耐震基準の空家等が大半を占めるため、利活用には耐震改修を促進していく必要があります。

さらに、空家等の活用を促進する上で、「動産処分」「情報不足」が支障となっていることが示唆されており、所有者が安心して委託できる動産処理業者や不動産業者等との協力体制を構築していくことが重要であることが分かりました。

Point

- ① 既存空家等の所有者への情報提供、意識啓発
- ② 既存住宅ストックのリフォームによる良質化、耐震改修による健全化の必要性
- ③ 専門家団体との連携体制の必要性

（5）成田空港の更なる機能強化

本町の空家等対策という観点で、成田空港の更なる機能強化により期待される経済波及効果を適切に受け止めることにより空家等の利活用へ波及させることができるよう準備をしていくことが重要です。特に、C滑走路供用開始による空港の更なる機能強化とともに、圏央道の整備も進むことから、空港関連就業者の定住促進により、2040年にかけて新たな社会増を見込んでいます。

具体的には、以下の観点からの各種対策を行うことが挙げられます。

- ・観光振興：空家等を民泊等に活用する担い手の創出のための支援制度創設
- ・ビジネス環境の変化（リモートワーク・ワークライフバランス）：空き家をサテライトオフィス等として活用
- ・空港関連就業者等の居住先：定住促進施策と連携した空き家・空き地バンクの運用等

また、定住促進にあたっては、環境整備（雇用の創出、企業誘致、公共施設整備など）も重要となることから、都市計画マスタープランや成田空港周辺の地域づくりに関する「実施プラン」等の関連計画と連携して、本計画を推進していくことが不可欠となります。

Point

- ① 空家等を民泊・サテライトオフィス等へ活用
- ② 空家等を空港内従業員（空港関連従業員）の居住の受け皿へ
- ③ 「実施プラン」等の関連計画との連携、魅力あるまちづくりの必要性

（6）本町で発生した空家等の問題及び対応状況

本町においても、第2章—7（p.43）に記載した問題（特に周辺の地域住民の生命・身体・財産に影響を及ぼしかねないような問題）が発生しています。

このような問題が発生しないよう、空家法に基づき、総合的かつ計画的に施策を展開していくことも重要ですが、町では緊急的な案件が発生した際に、地域住民の生命・身体・財産を保護す

るため、緊急安全措置を行うことができる「芝山町空家等対策の推進に関する条例」を整備しています。

空家法や条例に基づき、所有者等への適切な管理の促進を引き続き行うとともに、空家等の状況や問題に対応したデータベース整備を図り、適切な対応を行っていく必要があります。

Point

- ① 所有者等による適切な管理の促進
- ② 空家法・条例に基づく措置の実施
- ③ 空家等の状況や問題に対応したデータベースの整備

(7) 各種施策の実施状況

平成31年4月に策定した空家等対策計画では、29の施策を展開し、計画的に実施してきました。

各種施策の実施状況について、空家等対策として成果をあげた施策もありましたが、空き家・空き地バンク認知度が高くない状況等、実施したものの目標値に届かなかつたり、検討までに留まったものもあります。

成果を上げている取り組みは継続しつつ、新たな課題等に向け国が支援する空家等対策モデル事業を参考に、各種施策を推進していく必要があります。

Point

- ① 成果を上げている取り組みの継続
- ② 国が支援するDXに関する空家等対策モデル事業を参考とした、空き家・空き地の流動化施策

(8) その他（不動産登記制度の見直し・地域コミュニティとの連携）

●不動産登記制度の見直し

不動産登記制度の見直しにより、令和6年4月より相続登記の申請が義務化され、相続（遺言による場合を含む）により不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました^{※1}。

空き家・空き地の相続にあたっては、時間がたつと相続関係が複雑になり、相続人も増え、相続自体の処理も困難になります。

不動産の登記の義務化が進めば、空き地・空き家の流動化につながると考えられることから、制度の周知及び適切な相続登記の実施を行うことが重要です。

Point

- ① 不動産登記制度の見直しの周知
- ② 適切な相続登記の必要性の周知

※1 相続登記ができない場合には、相続人申告登記を申し出ることにより、申請義務を履行したものとみなすことが可能です。

●地域コミュニティとの連携

地域に空き家が増えることは、防犯上の問題や、地域の環境を悪化させることが懸念されており、地域の住環境を維持するために地域ぐるみで空き家の発生を予防することが必要です。

所有者等と地域コミュニティが一体となって、良好な住環境を維持し、良質な空家等の円滑な流通や利活用による活性化等に対し、町がその活動を積極的に支援します。

Point

- ① 地域ぐるみで空き家の発生を予防
- ② 空き家の利活用によるコミュニティ活性化

2 空家等対策に関する基本的な理念及び方針

「1 課題」で整理したとおり、本町では、現に特定空家等や管理不全となっている空家等の問題は数十件に上っており、解決に時間を要する空家等もあります。今後、更なる人口減少の進行により事案の増加、悪化が予想されます。

町では、これらの空家等の発生の原因・背景、空家が生む様々な問題に対して、本計画を総合的かつ計画的に推進していく中で、上位計画である町の基本構想、芝山町第5次総合計画の実現を目指します。

そのため、基本構想及び総合計画に基づき、空家等の状態等を考慮した上で、空家等の発生の原因・背景、空家が生む様々な問題に対して、次のとおり町の空家等対策の基本的な理念と3つの基本的な方針を定めます。

基本構想・総合計画

●基本構想「基本理念」

「次世代が誇れる芝山」
創生への始動

●第5次総合計画「施策の体系」

1. 安全・安心で快適なまちづくり
2. 未来を支える人材を育てるまちづくり
3. 芝山らしく空港を生かしたまちづくり
4. 互いを尊重し支え合うまちづくり
5. 協働し成長するまちづくり

芝山町の空家等対策の基本的な理念

空家等の所有者、町民、行政、関係する団体等が連携した誰もが安全・安心で快適なまちづくりを推進します。

芝山町の空家等対策の基本的な方針

(1) 発生抑制・
予防

(2) 活用・市場
流通の促進

(3) 適切な管理
・除却の推進

(4) NPO やコミュニティ等
の活動促進

施策

施策

施策

施策

建物の状態

時間の経過

居住

空家化

管理不全

空洞化

図50. 町の空家等対策の基本的な理念及び方針

芝山町の空家等対策の基本的な理念

空家等の所有者、町民、行政、関係する団体等が連携した誰もが安全・安心で快適なまちづくりを推進します。

本町の空家等対策の基本的な理念は、空家等の所有者による適切な管理、利活用及び除却を前提としつつ、基本構想における基本理念『「次世代が誇れる芝山」創生への始動』に基づき、町民、行政、関係する団体などがそれぞれ連携した上で、誰もが安全・安心で快適なまちづくりの実現を目指すものです。

この理念を実現していくためには、それぞれの当事者が下記のような役割を認識した上で、連携していくような体制の構築が求められます。

空家等の所有者

空家等の所有者（管理者）は、空家法に基づき、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるとともに、市場流通や地域住民等による利活用への協力を積極的に検討する役割が求められます。

町民

住宅等の所有者は、所有している住宅等を適正に管理する必要があります。従って、個人として、空家等にしないための予防の意識を持つとともに、空家等になってしまった後の管理や処分について、十分な準備に努めることが求められます。

NPO・コミュニティ

NPOは適切な管理、市場流通、リフォーム、耐震改修について、間接的に（場合によっては、直接的に）取り組む役割を持ち、良質な空家等の円滑な流通や活用等に対して積極的に支援（推進）する役割が求められます。

地域（地区）はまちづくり、地域コミュニティの主体であり、自らの居住する地域の安全と環境をつくり、守っていく役割があります。そのため、空家等の問題を地域の課題としてとらえ、空家等の所有者等（空家等になる予定の所有者）の身近な存在として繋がりを持ち、情報の提供や適切な管理を働きかけるなどの取り組みが期待されます。

行政（芝山町など）

理念の実現に向けて、それぞれの当事者のニーズを把握するとともに、空家法に基づいて本計画を推進する役割があります。具体的には、それぞれの当事者に対して、情報発信、意識啓発等を積極的に行うとともに、連携するための制度や協働体制を構築する役割が求められます。

基本的な理念と前述のような視点を踏まえつつ、建物等の状態（居住、空家化、管理不全、空洞化）に応じて、次に示す4つの基本的な指針に基づき、施策を展開します。

施策展開に当たっては、実施体制の整備（空家等に関わる町の相談窓口の設置、協議会や芝山町空家等対策検討連絡会^{※1}の継続及び充実など）を行うとともに、専門家団体との連携の強化に取り組みます。

また、定期的な実態調査の実施により、施策に必要な修正を行うこととします。

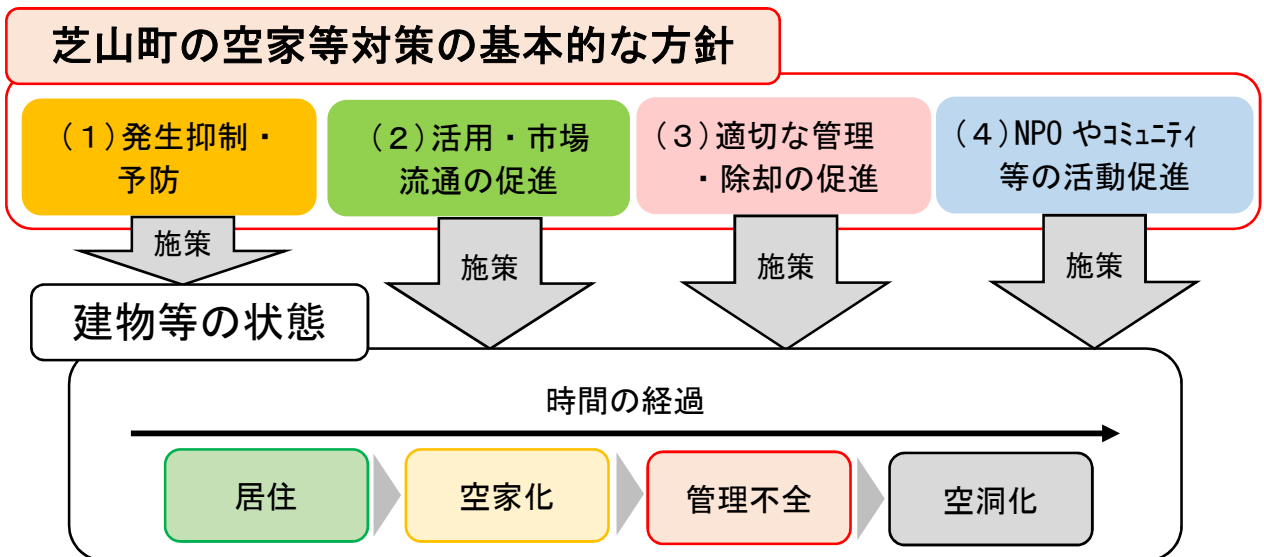


図5 1. 町の空家等対策の基本的な方針

(1) 発生抑制・予防

- 所有者等への意識啓発につながる情報の提供・相談窓口や相談会の開催等による支援を行い、空き家問題の意識醸成を図ります。
- 既存住宅の環境性能や住宅の機能・価値を高めるリフォームなどを促進し、住宅の良質化・市場流通性を高めます。
- 町内の空家等の実態を調査、定期的なパトロールを実施するとともに、空き家に関する相談・情報提供のデータベース化を行い、適切な情報管理に努めます。

※1 芝山町空家等対策検討連絡会・・・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。）第7条及び芝山町空家等対策協議会条例（平成30年芝山町条例第6号。）第1条の規定に基づき設置された芝山町空家等対策協議会において協議する事項に係る情報の共有及び調整を図るための庁内会議の場として設置した組織。

(2) 活用・市場流通の促進

- 市場に流通していない空き家・空き地について市場への流通を促進します。
- 空家等所有者などが専門家団体に相談できるよう、相談機会の創出や専門家団体との連携体制の整備を検討します。
- 空き家・空き地の売買や賃貸を希望する方と利用したい方をマッチングする「空き家・空き地バンク」の活用促進や、中古住宅の市場流通の促進方法について検討します。
- 中古住宅の取得支援や空き家のリフォーム・耐震改修に係る費用支援など、住居としての空き家活用に向けた各種支援を行います。
- 空家等を地域コミュニティの拠点等として整備、利活用する取り組みなど、住居以外への空き家利用に向けた支援策の検討を行います。
- 古く傷んだ住宅は不動産価値及び市場性が低く、所有者等も手だてがない場合が多いことから、空家等の除却のための支援や取り壊し後の空家等跡地の利活用支援などを検討します。

(3) 適切な管理・除却の促進

- 空家になってしまった建物については、所有者による適切な維持管理を促進します。
- 専門家団体と連携して、適正管理に関する相談体制の構築や、空家等の適正管理に向けた支援体制の構築を検討します。
- 相続登記の義務化により、不動産登記の手続きが適切になされるよう、制度の周知、相続登記等を推進し、管理不全の空家等の発生を抑止に努めます。
- 適正な維持管理がなされずに管理不全に陥った空家等については、空家法による指導等を行い、管理不全の解消や除却による住環境の向上を図ります。

(4) NPO やコミュニティ等の活動促進

- NPO 法人等が空家等の活用・管理に係る相談対応や活用希望者とのマッチング等の活動をしやすいとする環境整備を検討します。
- 地域コミュニティと協力し空家等対策を促進します。

第4章 空家等対策の具体的な施策

1 施策

第3章-2「空家等対策に関する基本的な理念及び方針」に基づき、総合的かつ計画的に施策を展開します。

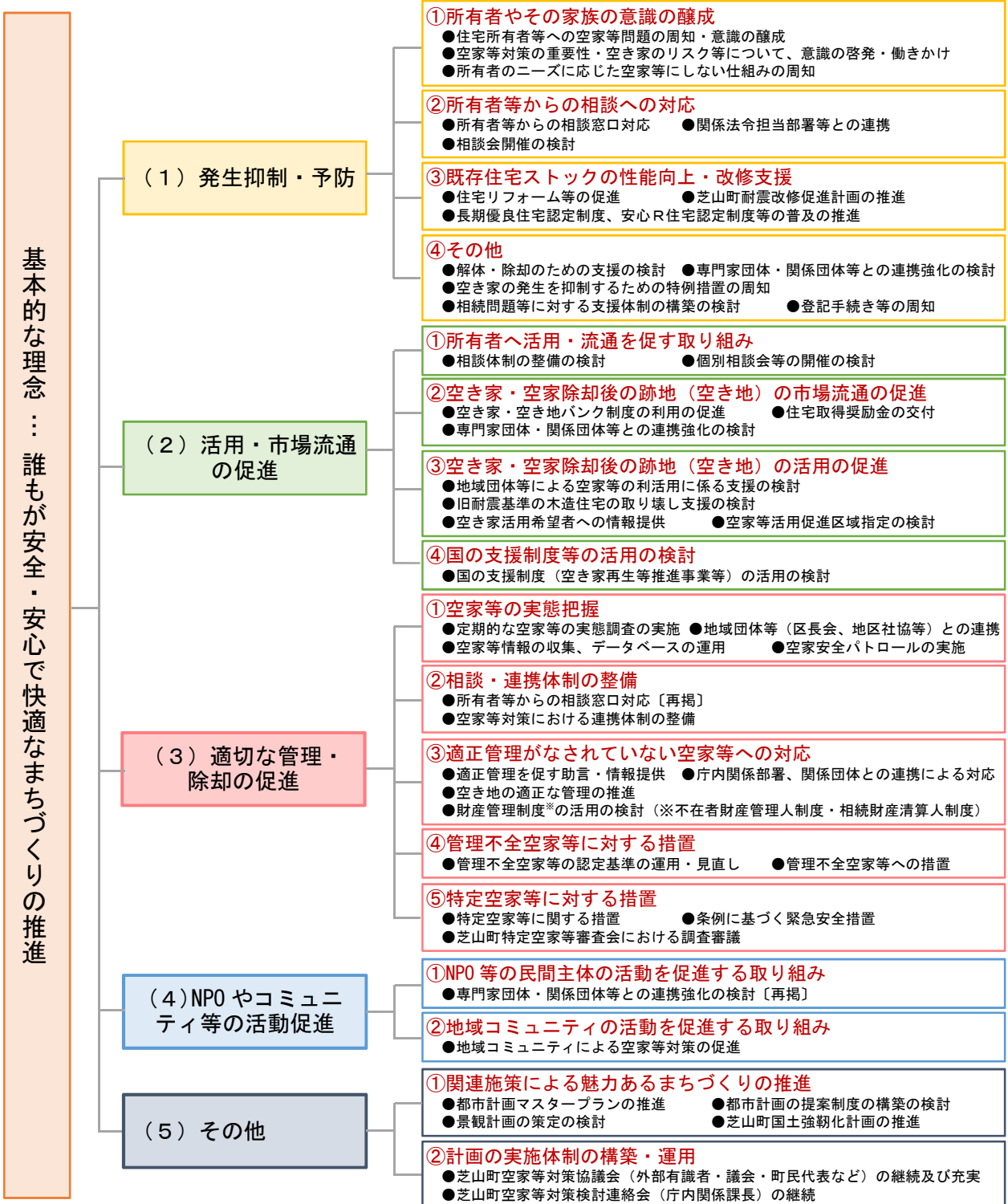


図5.3. 空家等対策に係る施策体系

(1) 発生抑制・予防

【① 所有者やその家族の意識の醸成】

施策・事業名	取り組み概要
住宅所有者等への空家等問題の周知・意識の醸成	・高齢者等へ意識啓発を図るチラシの配布やセミナーの実施を検討するとともに、広報「しばやま」、町ホームページ、固定資産税の納入通知書への同封によるチラシの配布など、町内外にいる所有者等へ空家問題の周知を図ります。
空家等対策の重要性・空き家のリスク等について、意識の啓発・働きかけ	・住宅を適切に管理し長く居住していくことや、空家等が周囲へ悪影響を及ぼさないようにすることの重要性、空家が原因による賠償リスクなど、所有者等への意識啓発・働きかけを促進します。 ・所有者の死後も空家にしないため、「終活」※ ¹ の一環として、所有者が元気なうちに自宅の取り扱いを検討・話し合いし、それを家族と共有することの重要性について、意識啓発を図ります。
所有者のニーズに応じた空家等にしない仕組みの周知	・住宅を資産として活用しつつ居住を継続できる「リバースモーゲージ」※ ² 「住み替え支援」※ ³ 等の制度について、十分な制度的理解のもとで適切に利用できるよう周知を図ります。

【② 所有者等からの相談への対応】

施策・事業名	取り組み概要
所有者等からの相談窓口対応	・空家等に関する相談窓口として、企画空港政策課都市計画係を位置付け、所有者等からの相談に対応します。必要に応じて、関係法令担当部署等へ橋渡しを行います。
関係法令担当部署等との連携	・空家法だけでなく、他法令等で対応可能な案件に対しては、担当部署等と連携しながら対応します。
相談会開催の検討	・住宅所有者等に対して、住宅の今後（相続、改修、建替え、売却、賃貸、取り壊し等）について専門家団体等への相談機会の創出を検討します。

※1 終活・・・人生の終末を迎えるにあたり、延命治療や介護、葬儀、相続などについての希望をまとめ、準備を整えること。（デジタル大辞泉より）

※2 リバースモーゲージ・・・高齢者が生活資金や住み替え資金を確保するため、居住する住宅や土地などの不動産を担保として、融資を受け取る仕組みのこと。受けた融資は契約者の死亡時等に担保不動産を売却するなどして、元利を一括で返済します。

※3 住み替え支援・・・国土交通省が支援する一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が行うマイホーム借上げ制度等の世帯の状況にあった住宅へ住み替える際に活用できる支援のこと。

【③ 既存住宅ストックの性能向上・改修支援】

施策・事業名	取り組み概要
住宅リフォーム等の促進	・補助制度等により住宅リフォームを促進し、既存住宅ストックの良質化を図ります。
芝山町耐震改修促進計画の推進	・芝山町耐震改修促進計画により耐震化を促進し、既存住宅ストックの健全化を図ります。
長期優良住宅認定制度、安心R住宅認定制度等の普及の推進	・長期優良住宅認定制度 ^{※1} 、安心R住宅制度 ^{※2} 等の普及に努めます。

【④ その他】

施策・事業名	取り組み概要
解体・除却のための支援の検討	・活用が困難である空家等について、所有者等による空家の解体・除却を促進するため、解体に対する補助制度の創設を検討します。
専門家団体・関係団体等との連携強化の検討	・専門家団体・関係団体等と協定を締結する等して連携を強化、幅広い分野へ対応できる体制の構築を検討します。
空き家の発生を抑制するための特例措置の周知	・相続または遺贈により取得した家屋、敷地等の譲渡に係る特例措置（空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除）の周知を図ります。
相続問題等に対する支援体制の構築の検討	・「終活」の一環である相続等の不安解消のため、専門家団体と連携し、遺言書作成、財産管理制度や成年後見制度の活用等に係る相談支援体制の構築を検討します。
登記手続き等の周知	・相続登記の義務化に伴い、登記手続きや相続土地国庫帰属制度等の周知を図ります。

※1 長期優良住宅認定制度・・・長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた重量な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するもの。

※2 安心R住宅制度・・・特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度。耐震性があり、専門家の検査の結果構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業が広告時に使用することを認める制度。

(2) 活用・市場流通の促進

【① 所有者へ活用・流通を促す取り組み】

施策・事業名	取り組み概要
相談体制の整備の検討	・空家等所有者が空き家の利活用や適正管理に関して専門家へ相談できる機会の創出を検討します。
個別相談会等の開催の検討	・空家等の活用・市場への流通を促進するきっかけづくりとして、個別相談会などの開催実施を検討します。 ・個別相談会などについては、法律・建築・不動産などの空家問題に関連する専門家団体の参加を求め、ワンストップでの対応ができるよう検討を行います。

【② 空き家・空家除却後の跡地（空き地）の市場流通の促進】

施策・事業名	取り組み概要
空き家・空き地バンク制度の利用の促進	・全国版空き家・空き地バンクを利用し、空き家・空き地の流通を促進します。 ・農地付き空き家について、関係課・関係機関等と連携して対応を検討します。



施策・事業名	取り組み概要
住宅取得奨励金の交付	<ul style="list-style-type: none"> ・町内で住宅を取得した場合、費用を助成する芝山町住宅取得奨励金交付制度を引き続き実施し、空き家・空き地の流通を促進します。
専門家団体・関係団体等との連携強化の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家団体・関係団体等と協定を締結する等して、連携を強化、幅広い分野へ対応できる体制の構築を検討します。 ・地域で空家等対策に従事する NPO 法人や社団法人については、必要に応じて空家等管理活用支援法人に指定することを検討します。

【③ 空き家・空家除却後の跡地（空き地）の活用の促進】

施策・事業名	取り組み概要
地域団体等による空家等の利活用に係る支援の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・地域団体等が空家等を利用して、地域コミュニティの維持・再生に資する活動等を行うことに対して、ニーズに応じた支援制度の創設を検討します。
旧耐震基準の木造住宅の取り壊し支援の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震基準の木造住宅において、倒壊の危険性がある空き家の除却費用を支援することで、耐震化率の向上を図るとともに、空き家が所在していた土地の利活用を促進できるよう検討します。
空き家活用希望者への情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の活性化、観光振興、定住・移住促進などの地域活性化における空き家・空き地の活用について、地域の状況に応じたニーズ把握に努め、情報を集約・公開する取り組みを検討します。
空家等活用促進区域指定の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地や観光振興を図る区域などで、接道や用途の規制を緩和できる空家等活用促進区域について、必要に応じて区域や活動指針等を検討します。

【④ 国の支援制度等の活用の検討】

施策・事業名	取り組み概要
国の支援制度（空き家再生等推進事業等）の活用の検討	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家等の状況、町の施策、所有者・利用者等のニーズ等を勘案し、国の支援制度（空き家再生等推進事業等）による地域活性化のための観光交流施設への活用・空き家を解体しポケットパーク※¹として利用等、空き家・空き地の活用を検討します。・ 国が支援するDXに関する空き家等対策モデル事業を参考に、空き家・空き地の流動化施策を検討します。

※1 ポケットパーク・・・街の一角などに設けられる小公園。

(3) 適切な管理・除却の促進

【① 空家等の実態把握】

施策・事業名	取り組み概要
定期的な空家等の実態調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> 空家等情報を正確に把握するため、自治会・消防団等の関連団体と協力し、定期的な調査の実施を行います。 本計画の効果を検証するために、定期的（概ね5年毎）に町内全域の実態調査を予定します。
地域団体等（区長会、地区社協等）との連携	<ul style="list-style-type: none"> 区長会と協力し、町が実施する空家等対策の周知、空家等情報の収集を推進します。 地区社協等へ出前講座を実施し、空家等対策に係る知識普及に努めます。
空家等情報の収集、データベースの運用	<ul style="list-style-type: none"> 自治会・消防団と協力した定期的な調査、空家安全パトロール、各課事務より収集した空家等情報を収集し、空家等情報を一元管理します。 空家等相談対応を円滑なものとするため、GISを活用した空家等情報のデータベースの運用を継続します。 必要に応じて、電力会社等に情報提供を要請します。
空家安全パトロールの実施	<ul style="list-style-type: none"> 町が把握している空家等のうち、周辺に影響を与える可能性のある空き家に対して、定期的な安全パトロールを実施し、管理不全な空き家とならないよう、安全管理に努めます。

【② 相談・連携体制の整備】

施策・事業名	取り組み概要
所有者等からの相談窓口対応 〔再掲〕	<ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する相談窓口として、企画空港政策課都市計画係を位置付け、所有者等からの相談に対応します。必要に応じて、関係法令担当部署等へ橋渡しを行います。
空家等対策における連携体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策に関して関連団体と協定を締結するなどの連携体制の整備を検討します。

【③ 適正管理がなされていない空家等への対応】

施策・事業名	取り組み概要
適正管理を促す助言・情報提供	・適正な管理がなされていない空家等については、空家等所有者等へ自発的な管理を促すために、空家法第12条に基づき、助言・情報提供を行います。
庁内関係部署、関係団体との連携による対応	・適正な管理がなされていない空家等における「道路への草木の越境」や「台風等の緊急時の対応」などについて、空家法のみではなく、関係する法令・条例や関係部署と連携体制を構築し、対応します。
空き地の適正な管理の推進	・芝山町をきれいにする条例の運用により、所有者による空き地の適切な管理を推進します。
財産管理制度 [*] の活用 [*] の検討 ([*] 不在者財産管理人制度・相続財産清算人制度)	・空家等の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合、町として民法上の財産管理制度の活用も検討し、財産管理人が選任された際には、修繕等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。

【④ 管理不全空家等に対する措置】

施策・事業名	取り組み概要
管理不全空家等の認定基準の運用・見直し	・国のガイドライン、県の手引きを基に、町の地域性に合わせた管理不全空家等の判断基準を策定・運用するとともに、必要に応じて適宜見直します。
管理不全空家等への措置	・特定空家化を未然に防止するため、空家法に基づく措置(助言または指導、勧告)を講じます。 ・勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)の解除措置を講じます。

【⑤ 特定空家等に対する措置】

施策・事業名	取り組み概要
特定空家等に関する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・「芝山町空家等対策の推進に関する条例」に基づき、所有者等による適切な管理を促進します。 ・空家法に基づく勧告を受けた特定空家等は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）の解除措置を講じます。 ・特定空家等の危険・有害な状態等を解消するため、空家法に基づく措置（助言または指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）または町条例に基づく措置（代行措置）を講じます。
条例に基づく緊急安全措置	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な管理がなされていないことに起因した、町民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、町条例に基づく緊急安全措置を講じます。
芝山町特定空家等審査会における調査審議	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等への措置にあたっては、専門家の知見を取り入れ、適切な対応を図るため、条例に基づく特定空家等審査会を継続的に開催し、調査・審議を行います。

(4) NPOやコミュニティ等の活動促進

【① NPO等の民間主体の活動を促進する取り組み】

施策・事業名	取り組み概要
専門家団体・関係団体等との連携強化の検討〔再掲〕	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門家団体・関係団体等と協定を締結する等して連携を強化、幅広い分野へ対応できる体制の構築を検討します。 ・ 地域で空家等対策に従事する NPO 法人や社団法人については、必要に応じて空家等管理活用支援法人に指定することを検討します。

<専門家団体等の一覧>

・ 千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会オブザーバー（令和5年4月現在）

一般社団法人千葉県建築士会、公益社団法人千葉県建築士事務所協会、
 公益社団法人日本建築家協会千葉地域会、
 一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会、千葉県土地家屋調査士会、
 公益社団法人全日本不動産協会 千葉県本部、千葉司法書士会、
 千葉県弁護士会、千葉地方法務局、千葉県不動産鑑定士協会、千葉県関係課

など

・ その他、町内の各種団体

芝山町消防団、芝山町社会福祉協議会（シルバー人材センター）、芝山町観光協会、
 芝山町商工会

など

【② 地域コミュニティの活動を促進する取り組み】

施策・事業名	取り組み概要
地域コミュニティによる空家等対策の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等を放置しないとの意識を地域レベルで醸成できるよう、地域コミュニティの担い手である自治会等と協力し、空家等の所有者への対策の働きかけを促進します。

(5) その他

【① 関連施策による魅力あるまちづくりの推進】

施策・事業名	取り組み概要
都市計画マスタープランの推進	・令和元年12月に見直しした芝山町都市計画マスタープランに基づき、魅力あるまちづくり及び空家等対策を推進します。
都市計画の提案制度の構築の検討	・住民等が主体的かつ積極的に魅力あるまちづくりに取り組めるよう、都市計画提案制度の構築を検討します。
景観計画の策定の検討	・令和5年4月より景観行政団体へ移行したことにより、景観計画の策定を検討します。
芝山町国土強靱化計画の推進	・令和3年3月に策定した芝山町国土強靱化計画と整合を図り、大規模災害時に空家等の倒壊等による被害発生を抑制するため、適正管理を促進します。

【② 計画の実施体制の構築・運用】

施策・事業名	取り組み概要
芝山町空家等対策協議会（外部有識者・議会・町民代表など）の継続及び充実	・専門家団体（外部有識者）・議会・町民との協議の場として、協議会を継続します。 ・必要に応じて、関係する分野のメンバーの増員を検討します。
芝山町空家等対策検討連絡会（庁内関係課長）の継続	・庁内の連絡調整の場として、連絡会を継続します。

第5章 計画の実現に向けて

1 目標値（指標）

本計画の進行管理を行うにあたり、基本的な方針に即した成果指標と具体的な目標値を次のとおり設定します。

（1）発生抑制・予防

指標名称	現状	目標
町実態調査における 空家等の件数	184件 (2022年度(令和4年度))	140件 (2032年度(令和14年度))

【目標設定の考え方】

空家等は今後も増え続けていくことが予測されていますが、空家等と思われると判断された184件(令和4年度の実態調査の結果)から約2割の削減を目標とします。

（2）活用・市場流通の促進

指標名称	現状	目標
空き家・空き地バンクの 登録件数	6件 (2022年度(令和4年度)まで)	12件 (2032年度(令和14年度))
空き家・空き地バンクの 成約件数	2件 (2022年度(令和4年度)まで)	6件 (2032年度(令和14年度))

【目標設定の考え方】

令和4年度の空家等実態調査の結果、空き家・空き地バンク制度を条件によっては活用したいと回答した24件のうち、半数の12件の登録を目標とします。

また、登録されたもののうち、6件の成約を目指します。

（3）適切な管理・除却の促進

指標名称	現状	目標
管理不全な空家等の件数	29件 2022年度(令和4年度)	23件 (2032年度(令和14年度))
特定空家等の件数	17件 2022年度(令和4年度)	14件 (2032年度(令和14年度))

【目標設定の考え方】

令和4年度の管理不全な空家等29件及び特定空家等17件から、それぞれ約2割の削減を目標とします。

2 計画の推進体制の整備

(1) 芝山町空家等対策協議会について

今後、本計画の策定及び変更に関する協議のほか、計画の進行状況の管理など、空家等の対策の推進に向けて、必要に応じて協議会を開催することとします。

(2) 芝山町特定空家等審査会について

特定空家等の認定や特定空家等に対する措置及び難航した際の解決方法の検討など、重要事項を調査審議するため、必要に応じて審査会を開催することとします。

(3) 芝山町空家等対策検討連絡会について

空家等の必要な対策について、庁内の横断的な推進を図るため、関係各課の課長級職員により組織する「空家等対策検討連絡会」を必要に応じて開催することとします。

(4) 今後の空家等の調査について

空家等対策を進める上では、継続的な実態調査が重要となります。今後は令和4年度の実態調査結果を基礎データとして、町民から寄せられた空家等の通報や相談に適宜対応し、空家等の対策手法の習熟に努めるとともに、消防団だけでなく、区長会や関係団体等と連携し、空家等の実態を的確に把握するための仕組みづくりに取り組みます。

また、本計画の効果を検証するために、定期的な実態調査（概ね5年毎、次回は2027年度予定）を予定します。

(5) 進捗管理

それぞれの成果指標を達成するために、PDCAサイクルによる継続的な計画管理として各施策の実施プロセス・効果の評価・検証などを行い、必要に応じて施策の改善検討を行い、見直しを行います。

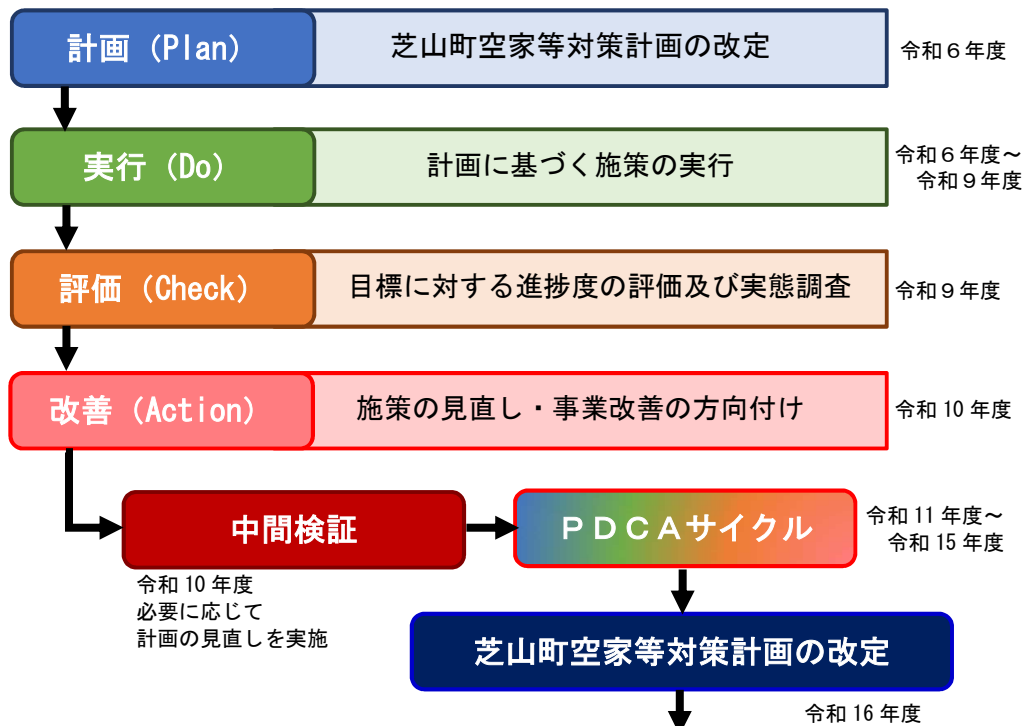


図54. PDCAサイクル

(6) 持続可能な開発目標 (SDGs : Sustainable Development Goals)



持続可能な開発目標 (SDGs) とは、2001 年に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを誓っています。

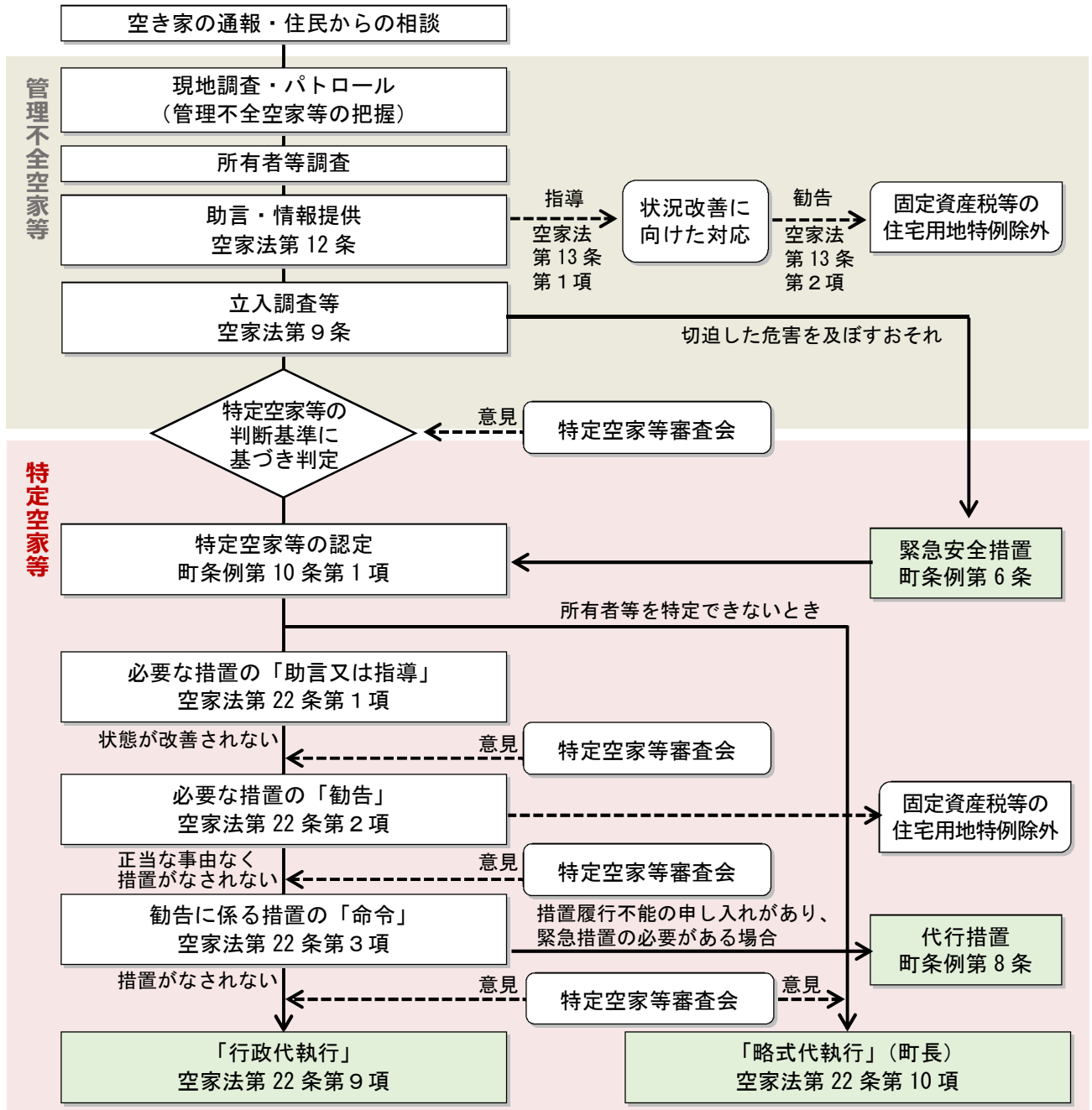
本計画と関連性が特に高いゴールは「目標 1 1 住み続けられるまちづくりを」となります。

また、本計画は広範囲に横断した計画となることから、他のゴールも含めた達成に向けて、町・民間事業者・町民・自治会等の相互連携を促し、更なる空家等対策への取り組みを推進していきます。

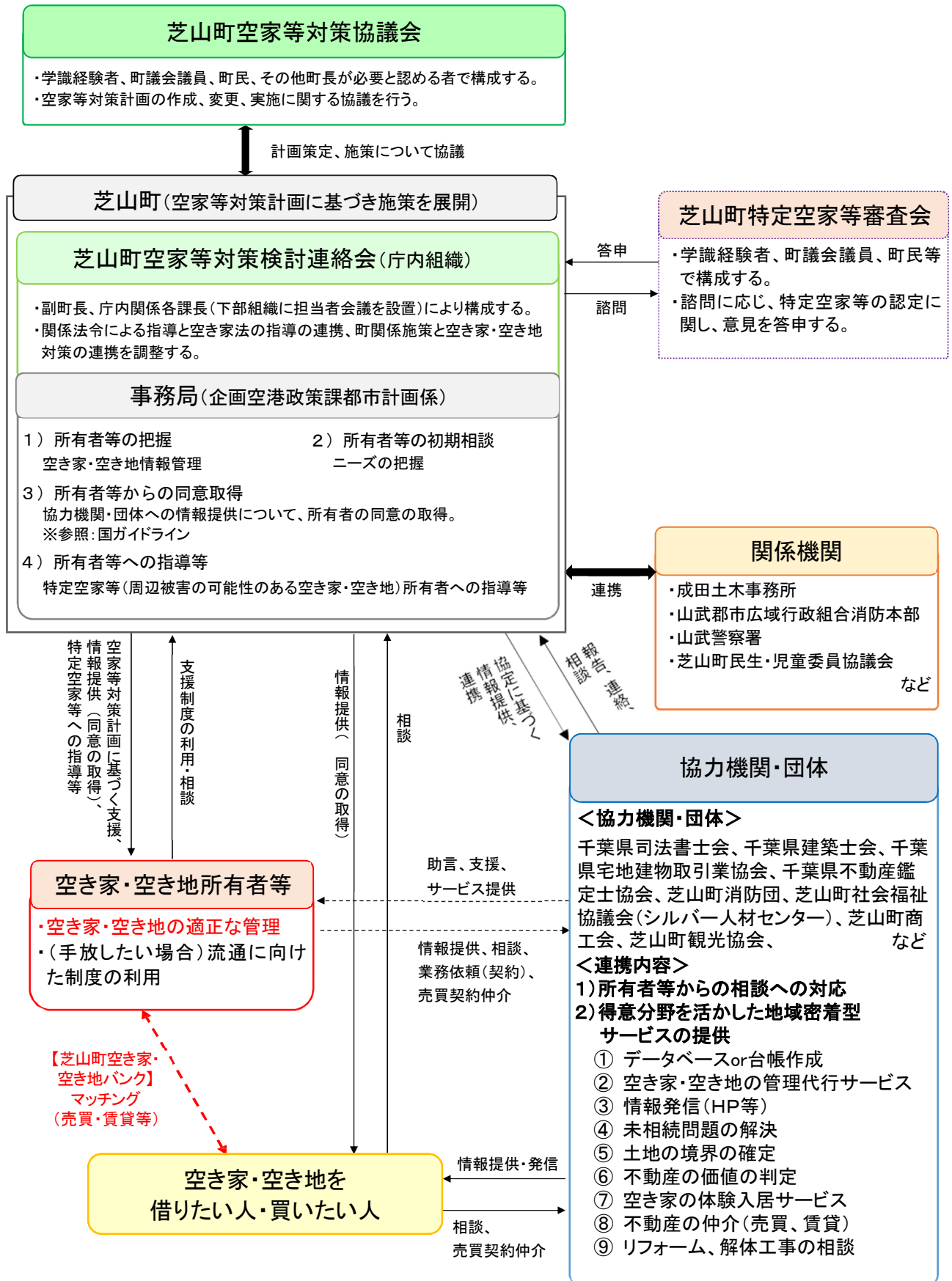
資料編

- 1 管理不全空家等及び特定空家等への措置のフロー
- 2 芝山町空家等対策体制図
- 3 空家等対策に関連する相談窓口一覧
- 4 芝山町空家等実態調査 現地調査票
- 5 芝山町空家等実態調査における不良度判定基準
- 6 芝山町空家等実態調査報告書【概要版】
- 7 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 8 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令
- 9 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 10 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（概要）
- 11 芝山町空家等対策の推進に関する条例
- 12 芝山町空家等対策協議会条例
- 13 芝山町空家等対策協議会委員名簿
- 14 芝山町空家等対策検討連絡会設置要綱
- 15 芝山町空家等対策計画策定経緯
- 16 空家等対策における庁内連携体制

1 管理不全空家等及び特定空家等への措置のフロー



2 芝山町空家等対策体制図



3 空家等対策に関連する相談窓口一覧

【町の相談窓口】

芝山町企画空港政策課都市計画係

電話：0479-77-3909 FAX：0479-77-0871 メール：toshikei@town.shibayama.lg.jp

【その他関係団体における空き家の相談窓口】（令和5年12月時点）

関係団体名	相談窓口	受付曜日・時間	連絡先	相談対応内容
(一社)千葉県宅地建物取引業協会	不動産無料相談所	毎週火曜金曜・10時～15時	043-241-6697	不動産に関する相談全般
(公社)全日本不動産協会千葉県本部(予約制)	不動産無料相談所	毎月2回 10時～12時、13時～16時 (第2月曜日及び月末の月曜日、年末は要確認)	043-202-7511	宅地建物の取引に関わる相談
(一社)千葉県建築士会 (公社)日本建築家協会関東甲信越支部千葉地域会	ちば設計団体空家対策協議会	平日(火曜を除く) 10時～16時	043-225-7881	空き家リフォーム・解体・耐震改修、その他空き家の利活用など
(公社)千葉県建築士事務所協会	建築相談(無料電話相談)	9時～12時、 13時～16時30分 (土、日、祝日、年末年始を除く)	043-224-1640 FAX 043-225-2066 メール：jm@chiba-jk.or.jp	建築に関する相談をメール又はファックスにより受け付けています。質問は、高度な専門知識を有する担当建築士に事務局が分担し、御相談者へ電話を差し上げての回答となります。
千葉司法書士会	無料法律相談	毎週月水・14時～17時、毎週土曜・10時～12時、13時～15時 ※上記は電話相談。対面相談については、ホームページで最新情報を御確認ください。	電話相談：0120-971-438 (県内からのみ繋がります。) お問い合わせ：043-246-2666	空き家の相続、登記に関すること

関係団体名	相談窓口	受付曜日・時間	連絡先	相談対応内容
千葉県弁護士会	法律相談センター(30分2000円予約制)	曜日・時間ともに各相談センターにご確認ください。ホームページからインターネット予約も可能です。	043-227-8954(千葉) 047-437-3634(船橋) 047-366-6611(松戸) その他の相談センターはホームページを確認してください。	空き家に関する相続、共有物分割、隣家空き家からの被害、相続人が不存在・所有者が不明の場合の財産管理など法律問題全般に関する事
千葉県土地家屋調査士会	無料相談会(予約制)	毎月第3水曜日・13時～ ※開催日については、ホームページで確認してください。	043-204-2312	空き家の表示に関する登記(建物滅失登記等)や敷地の境界確認等に関する事
千葉地方法務局	不動産登記申請に関する相談(予約制)	平日:午前9時～午後4時30分 (取扱曜日・時間の異なる登記所がありますので、予約の際に御確認ください。)	043-302-1312 ほか	相続登記などの不動産登記の申請に関する事
(公社)千葉県不動産鑑定士協会	無料相談会	1) 定例無料相談会(予約が必要) 毎月第1と第3水曜日(祝祭日を除く)の午前10時～12時 2) 地域無料相談(予約不要) 春4月に3会場と秋10月に8会場で行います。 (開催場所、期日など詳細については、ホームページで最新情報をご確認ください。)	043-222-5795	不動産の価格及びこれに関連する借地、借家、賃料、相続等について
(一社)移住・住みかえ支援機構	—	祝祭日を除く・9時～17時	03-5211-0757	マイホーム借上げ制度の資料請求などに関する事

出典：千葉県HP（最新の情報については、各団体のホームページ等をご確認ください。）

4 芝山町空家等実態調査 現地調査票

芝山町
調査票

管理番号		調査員氏名	
地図頁番号		調査日付	

調査票番号 2001



□ : 要写真
写真欄の記入
撮影できた: ○
撮影不可能: ×

No.	判定	調査項目	写真	選択肢								
1		調査実施状況		1.可		2.不可⇒調査終了		3.集合住宅・共同住宅⇒調査終了				
		1-2 調査不可の場合:その理由		1.公道から確認不可	2.公道から遠い	3.繁茂	4.高低差	5.その他 ()		6.調査拒否		
2		建築物の用途		1.専用住宅		2.店舗併用住宅		3.店舗/事務所		4.共同住宅		
				5.倉庫		6.納屋		7.工場		8.その他 ()		
3		使用実態		1.使用実態がない可能性がある				2.使用実態あり ⇒ 調査終了				
		使用実態ありの理由 (複数回答可)		1.洗濯物が干してある	2.住民がいる	3.玄関、窓が開いている	4.電気が点いている	5.TV・水道などの音がある	6.ペットがいる (※犬・猫等)	7.その他 ※備考欄に記入		
4		空 表札・名札・看板		1.あり	2.なし	2取り外し読めない	3.確認不可	ありの場合 氏名 ()				
5		空 郵便受けの状況		1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合		1.正常	2.チラシ等が散乱	3.ふさがれている	
6		空 電気メーターの状況		1.あり	2.なし(撤去)	3.確認不可	ありの場合		1.稼働中	2.停止	3.判別不可	
7		空 プロパンガスボンベの有無		1.あり		2.なし(撤去済み)		3.確認不可				
8		空 カーテンの有無		1.あり		2.なし		3.確認不可				
9		空 雨戸の状況		1.締め切っている			2.空いている		3.確認不可			
10		空 空家とする根拠		1.売り貸し看板あり		2.侵入防止措置あり		3.出入形跡なし		4.その他 (※備考欄に記入)	5.不明	
11		利 道路の幅員		1.幅員4m以上		2.幅員2~4m		3.幅員2m未満				
12		利 駐車場スペース(普通車)		1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合		1.1台分あり	2.2台分以上あり		
13		利 接道の状況(間口)		1.狭い(2m未満)			2.普通(2m以上確保)					
14		利 使用可能性(主観)		1.すぐに使用可能		2.すぐに使用不可能(修理必要)		3.判断できない				
15		特 門・塀の状況		1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合		1.正常	2.損傷あり	3.傾きがある	4.倒壊している
16		特 擁壁の状況		1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合		1.正常	2.損傷あり	3.倒壊の恐れがある	4.倒壊している
17		特 雑草・立木の状況		1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合		1.問題なし	2.やや繁茂	3.繁茂	4.隣家・車・歩行者に支障あり
18		特 ゴミの投棄、堆積の有無		1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合		1.一部堆積あり		2.大量に堆積あり	
19		特 屋根材の状況		1.正常		2.一部破損		3.陥没あり		4.確認不可		
20		特 外壁材の状況		1.正常		2.一部破損		3.腐敗または剥離あり		4.確認不可		
21		特 窓ガラスの状況		1.正常		2.一部破損		3.大部分が破損		4.確認不可		
22		特 建物の傾き		1.正常		2.一部に傾きあり		3.全体的に傾きあり		4.確認不可		
23		特 樋(とい)の状況		1.あり	2.なし	3.確認不可	ありの場合		1.正常	2.一部破損	3.大部分が破損	
24		特 悪臭の有無(敷地内より)		1.あり				2.なし				
25		特 害虫・小動物の生息有無		1.あり		2.なし		生息動物種: (スズメバチの巣等)				
26		特 家屋への侵入の可能性		1.あり				2.なし				
27		特 その他破損箇所 (存在するものをチェック)		1.雨戸	2.カーポート	3.ベランダ	4.屋外階段	5.看板	6.物置・納屋	7.アンテナ		
				8.軒(のき)	9.庇(ひさし)	10.基礎・土台	11.その他 ()					
28		特 第三者へ危害を与える可能性		1.あり		2.なし		ありの場合 (項番記入)				
<備考欄> ※土砂の流出がある場合は「その他破損箇所11.その他」に記入(写真) ※隣家の方に聞き込みをした際は内容を備考欄に記入								写真撮影 チェック欄	遠景	近景		

5 芝山町空家等実態調査における不良度判定基準

不良度判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点
敷地	①門・塀の状況	1. あり 1. 正常	0
		1. あり 2. 損傷あり	10
		1. あり 3. 傾きがある	20
		1. あり 4. 倒壊している	30
		2. なし	0
	②擁壁の状況	3. 確認不可	5
		1. あり 1. 正常	0
		1. あり 2. 損傷あり	30
		1. あり 3. 倒壊の恐れがある	50
		1. あり 4. 倒壊している	100
建物	①屋根材の状況	2. なし	0
		3. 確認不可	5
		1. 正常	0
		2. 一部破損	20
		3. 陥没あり	100
	②外壁材の状況	4. 確認不可	5
		1. 正常	0
		2. 一部破損	20
		3. 腐敗または剥離あり	50
	③窓ガラスの状況	4. 確認不可	5
		1. 正常	0
		2. 一部破損	10
		3. 大部分が破損	50
	④建物の傾き	4. 確認不可	5
		1. 正常	0
		2. 一部に傾きあり	70
		3. 全体的に傾きあり	100
	⑤樋（とい）の状況	4. 確認不可	5
		1. あり 1. 正常	0
		1. あり 2. 一部破損	10
1. あり 3. 大部分が破損		20	
2. なし		0	
その他破損箇所	①雨戸	雨戸	10
	②カーポート	カーポート	20
	③ベランダ	ベランダ	30
	④屋外階段	屋外階段	30
	⑤看板	看板	5
	⑥物置・納屋	物置・納屋	5
	⑦アンテナ	アンテナ	5
	⑧軒（のき）	軒（のき）	20
	⑨庇（ひさし）	庇（ひさし）	20
	⑩基礎・土台	基礎・土台	30
	⑪その他	外構等	10
戸・扉等		10	
その他建物設備		20	

合計点を算出

ランク	点数	判定内容
D	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	1～49点	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
A	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

6 芝山町空家等実態調査報告書【概要版】

芝山町空家等実態調査業務委託

1. 業務概要

業務の背景

近年、全国的に空家等が増加しており、人口減少、超高齢社会を迎え、将来的には更なる増加が予想されています。その中でも、適切な管理がされず、防災、衛生、景観など、多岐にわたり問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等が社会問題となっています。

こうした状況のもと、国において「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「空家法」という。）」が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

町内においても、平成29年度に実施した「芝山町空家等実態調査」により、町内の建物群2,453件のうち空家等が243件（全体の約9.9%）確認され、これらが適切な管理、利活用、または、解体がなされず、管理不全状態に陥れば、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。以上の状況を踏まえて、空家法に基づき、本町の空家等対策に関する基本的な方針を明らかにし、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、「芝山町空家等対策計画」を平成31年4月に策定し、令和元年12月に「芝山町空家等対策の推進に関する条例」を制定し、管理不全状態にある空家等への対応を行っています。

業務概要

- (1) 業務名：芝山町空家等実態調査業務委託
- (2) 作業期間：令和4年7月13日～令和5年2月28日
- (3) 調査対象地域：芝山町全域

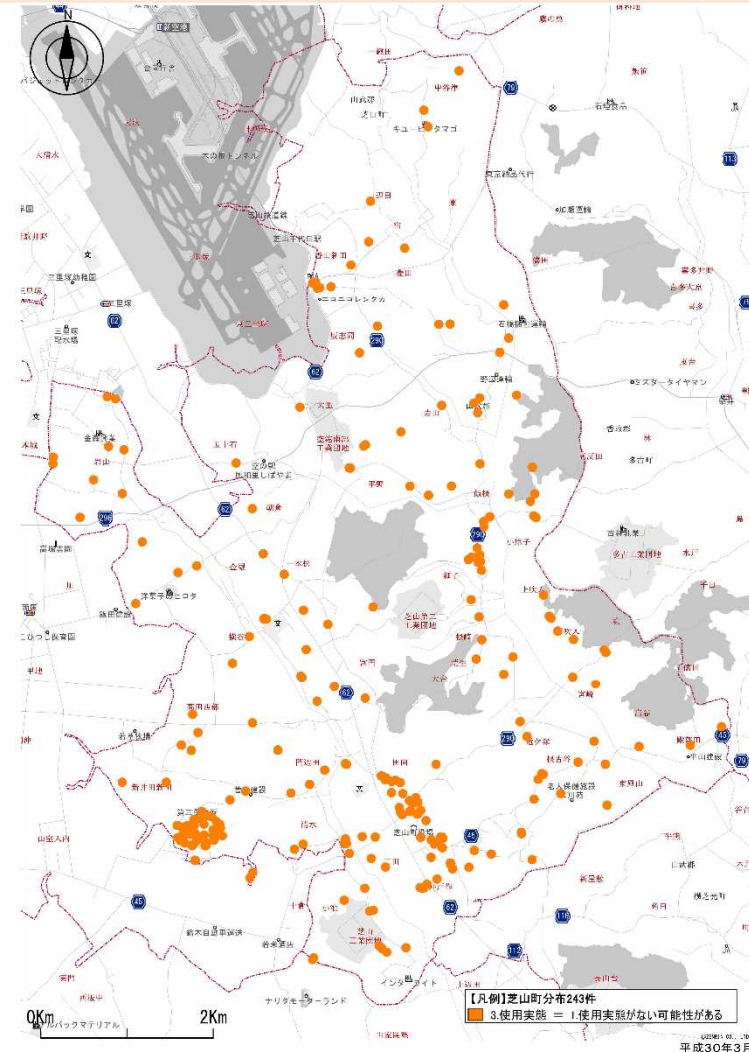
業務内容

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| (1) 計画準備 | (7) 空家等所有者意向調査結果の集計及び分析 |
| (2) 基礎資料の整理 | (8) 空家等台帳及び空家一覧表作成 |
| (3) 現地調査図及び現地調査票作成 | (9) 空家等位置GISデータ作成 |
| (4) 現地調査 | (10) 報告書作成 |
| (5) 所有者の特定調査 | (11) 打合せ協議 |
| (6) 空家等所有者意向調査の実施 | |

目的

本業務は、空家法に基づき、芝山町全域における適切な管理が行われていない空家等について実態を把握し、空家等の適正管理や活用促進等、地域住民の生活環境の保全を図るため、空家法に規定する総合的かつ計画的な空家等対策を実施するための計画における基礎資料を作成することを目的とした。

前回（H30）調査結果



芝山町空家等実態調査業務委託

2. 調査結果

1. 現地調査

各資料（住民基本台帳、固定資産台帳、公共下水道使用状況情報等）から空家候補として調査対象を抽出し、現地調査を実施した。
 調査日：令和4年10月24日～28日
 調査件数：319件

調査結果	件数
資料から抽出した空家候補	310
現地調査実施建物	9
合計	319

※現地調査では、空家等と判断する基準等について建物の基本情報（用途、階数、構造等）、空家判定指標（表札の有無、郵便受けの状況、電気・ガスメーター等の稼働状況ほか）、建物老朽度（危険性、防犯、景観、生活環境等）等を調査した。

2. 空家等所有者意向調査の実施

現地調査を行い、199件を空家と判定。
 地番図や固定資産台帳を用いて所有者特定を行い、所有者に対して意向調査を行った。

調査方法：郵送によるアンケート
 調査票発送：令和4年12月16日(金)
 回答投函期限：令和5年1月4日(水)
 回答受付締切：令和5年2月6日(月)
 アンケート発送件数：199件

現地調査結果	件数
空家	199
空家でない	120
合計	319

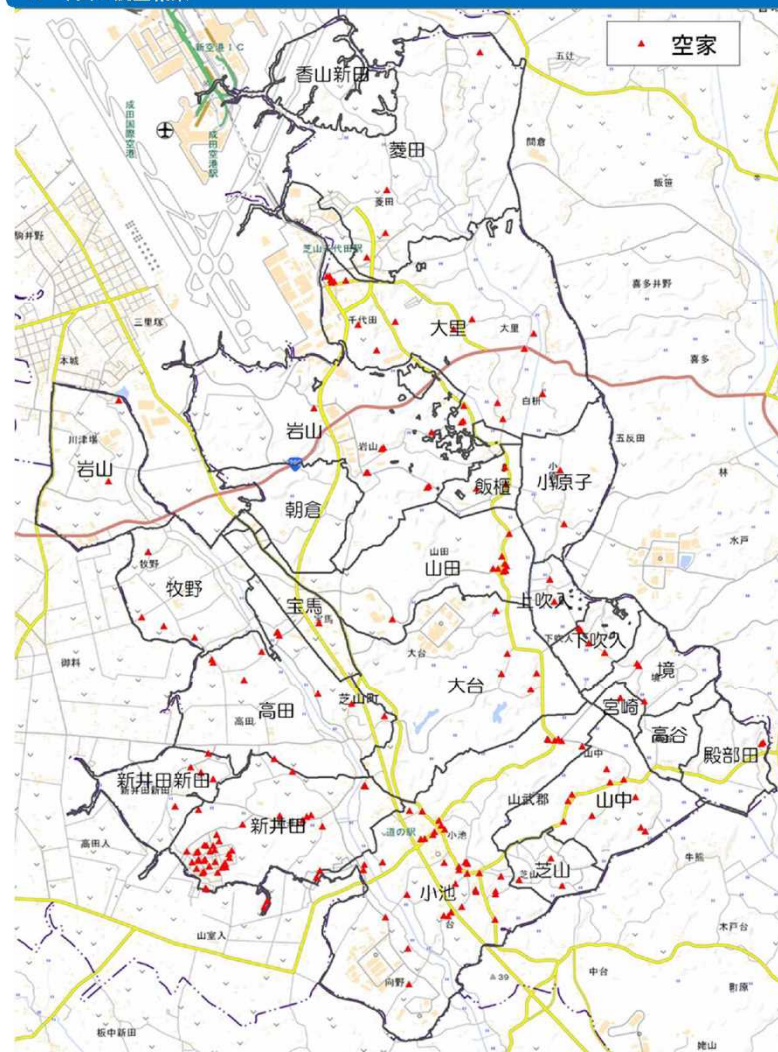
3. 空家等所有者意向調査結果の集計及び分析

意向調査結果は、199件送付のうち86件が有効回答として返送された。
 また、平成29年度調査での空家数243件から184件に減少。
 要因として町の空家対策の効果等が推測される。

分類	内容	件数	小計
空家	アンケート調査回答により空家であることを確認	71	184
	アンケート調査を未実施*1	5	
空家の可能性あり	アンケート調査回答を未受領	104	135
	アンケート調査回答が無効回答	4	
空家でない	現地調査により空家でないことを確認*2	120	135
	アンケート調査回答により空家でないことを確認	15	
合計		319	

*1：芝山町が相続財産管理人である建物4件及び売却予定1件を含む
 *2：居住を確認した、更地や駐車場になっていた等

4. 今回の調査結果



芝山町空家等実態調査業務委託

3. 芝山町の空家傾向

調査項目	特 性
空家の分布状況	・町内全域に分布しているが、新井田、小池に特に多い。
建物確認状況	・木造の戸建て住宅が圧倒的に多く、個人所有の空家が多くを占めていると考えられる。 ・築30年以上等古い建物が多い。 ・長期間空家となっているものが多い。
空家所有者	・県内および隣接県に居住されている方が多い。 ・高齢者が圧倒的に多い。
空家の管理状況	・何らかの管理がされている空家が多いが、遺方の居住や高齢等により管理ができていない空家も一定数ある。
空家所有者の活用意向	・具体的な活用予定等がある空家は少ない。 ・販売や解体の意向は多いが、費用・建物の状況・相談先不明等により活用に至らない空家が多い。
空き家バンク	・空き家バンクは、あまり認知されていない状況である。 ・今回の意向調査に空き家バンクのチラシを同封したことから、現在の空家所有者には、利用増進が期待できる。 ・空き家バンクの認知度向上が、空家解消の一助となる可能性がある。

《空き家参考写真》



4. 調査結果により抽出した課題及び対策

(1) 空き家に関する相談先

- ・活用に関する意向において「今後活用予定がないので、どうしたらよいか分からない」、「売りたい・貸したいが、相手が見つからない」、「空き家に関する相談をどこにしたらよいか分からない」等の回答が多数ある。活用意向はあるがどうすればいいか困っている所有者が多いと推察される。
- ・期待する支援策として「専用相談窓口の開設」、「解体・不動産業者の紹介」が多数ある。
- ・各所有者の困りごととして、「更地にした後の固定資産税の上昇」、「荷物の処分」、「仏壇の取り扱い」等、共通するものが多い。



《対策》

- ・町に不動産・建築等の業者、行政書士、弁護士等と連携した空家の利活用や終活に関する相談窓口を設置するとともに、セミナーや個別相談会を開催する。

(2) 空き家バンクの認知度

- ・意向調査結果では「空き家バンクを知らない」という回答が60%強と高く、空き家バンクの認知度は低い。



《対策》

- ・「活用するつもりはない」という回答は少なく、空き家バンクのさらなる周知が必要であるとともに、周知により空き家バンクの利用拡大が期待できる。

(3) 空家の長期化

- ・空家となってから5年以上経過する空家が80%弱存在する。長期の空家は、管理不全の懸念があるうえ、利活用には適さない建物となっている可能性も高い。
- ・意向調査回答の期待する支援策として「空き家解体費用の補助」が多数ある。
- ・空家となっている建築物の築年数が40年を超過しているもの（旧耐震基準）が多く、地震により倒壊する可能性が高い。



《対策》

- ・空家状態が長期化している空家に対して、空家状態解消へ向かうよう解体や市場流通など利活用への転換を促す。
- ・解体除却助成制度の検討を行い、制度設計後に必要性に関する周知を行う。

(4) 空家の管理

- ・半年に1回程度以下が60%弱と管理頻度は低い。
- ・「管理で困ること」として、「管理の手間が大変」、「身体的、年齢的な問題」、「現住所から空き家が遠い」が多数ある。
- ・意向調査の送付先が芝山町内は、30%強程度である。



《対策》

- ・空き家管理サービスを行うNPO法人や社会福祉協議会等との連携による管理を促進するとともに、空き家管理サービスの紹介を行う。

(5) 空家の発生予防

- ・意向調査結果から居住者の死亡、相続による取得、老人ホームへの入所や転居をきっかけに空家となっているケースが多い。



《対策》

- ・所有者の高齢化や相続等に備えた事前の啓発活動の取り組みや庁内の情報連携を行う。

7 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127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的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って、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は、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って、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（周辺の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 空家等対策計画を作成した市町村(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おっ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、相当の猶予期限を付けて、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いとまがないときは、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つて、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つたときは、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 新法第二十二條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條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。)第十四條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 新法第二十二條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條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。

8 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

(平成27年2月20日政令第50号)

内閣は、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百二十七号）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

9 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)

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百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

10 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（概要）

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）第6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施時重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

- ・市町村の実情やニーズに応じて、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人等を空家等管理活用支援法人として指定

(5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

(1) 空家等及びその跡地の活用

(2) 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

7 空家等の適切な管理に係る措置

- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を、管理不全空家等として法に基づき指導・勧告
- ・民法の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度の活用

8 特定空家等に対する措置

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

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

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

- ① 保安上危険の防止のための管理
- ② 衛生上有害の防止のための管理
- ③ 景観悪化の防止のための管理
- 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

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

- ・建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法 等

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

(2) 空家等の活用、除却等に対する支援施策

1 1 芝山町空家等対策の推進に関する条例

(令和元年12月13日芝山町条例第30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、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、町民の生命、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、更には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2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 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項に規定するものをいう。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。
- (5) 自治組織 自治会その他の地域住民が組織する団体をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、かつ、特定空家等にならないよう、自らの責任において適切な管理に努めるものとする。

2 同様に、所有者等は、売買、賃貸又は地域住民若しくは自治組織による空家等の利活用への協力によりその管理を他者に委ねることに努めるものとする。

(町の責務)

第4条 町は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画を策定し、空家等の所有者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実施するものとする。

2 町は、空家等に関する施策を実施するために必要な体制を整備するよう努めるものとする。

(町民等及び自治組織の役割)

第5条 町民等及び自治組織は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、町長に対し、当該空家等に関する情報を提供するように努めるものとする。

2 町民等及び自治組織は、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、町が前条第1項の規定により実施する施策に協力するよう努めるものとする。

(緊急安全措置)

第6条 町長は、空家等の状態に起因して、町民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じるときは、当該空家等の所在地及び措置の内容を所有者等へ通知しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められる場合又は所有者等を確知することができない場合には、規則で定める方法により通知に代えて公示することができる。

3 第1項の措置を講ずる職員は、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。

- 4 町長は、第1項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができるものとする。

(代行措置)

第7条 町長は、法第22条第3項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等からやむを得ない理由により、当該命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該措置を緊急に講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の同意を得て、当該措置を自ら行うことができる。

- 2 町長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(公表)

第8条 町長は、法第22条第3項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等が正当な理由がなく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該命令に従わない者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、事務所の所在地及び代表者の氏名)
- (2) 当該命令の対象となった特定空家等の所在地
- (3) 当該命令の内容

- 2 町長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、当該公表の対象となる者に、意見を述べる機会を与えなければならない。

(芝山町特定空家等審査会)

第9条 次に掲げる重要事項を調査審議するため、芝山町特定空家等審査会(以下この条において「審査会」という。)を置く。

- (1) 特定空家等の認定に関する重要事項
- (2) 特定空家等に対する措置に関する重要事項

- 2 審査会は、会長その他の委員5人以内で組織する。

- 3 会長は、副町長をもって充てる。

- 4 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 町民代表
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者

- 5 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 6 前各項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第10条 町長は、空家等の適切な管理が行われていない状態を解消するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置等について協力を求めることができる。

- 2 町長は、前項の規定による協力要請に際し、必要な情報を関係機関に提供することができる。

(当事者間における解決の原則)

第 11 条 空家等が適切に管理されていないことに起因して、被害が生じ、又は生ずるおそれがある場合は、当事者間において解決を図ることを原則とする。

(委任)

第 12 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和 31 年芝山町条例第 8 号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則(令和 5 年条例第 29 号)

この条例は、公布の日から施行する。

1 2 芝山町空家等対策協議会条例

(平成30年芝山町条例第6号)

(設置)

第1条 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）第8条第1項の規定に基づき、芝山町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(組織)

第2条 協議会は、会長その他委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 町議会議員
- (3) 町民
- (4) その他町長が必要と認める者

(委員)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第4条 会長は、町長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が会長の職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となり、議事を整理する。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(書面会議)

第5条の2 前条に規定する会議は、次の各号のいずれにも該当するときは、委員に書面を送付し審議することをもってこれに代えることができるものとする。

- (1) 書面により会議の内容が明確に理解できること。
- (2) 会長が特に必要と認めたとき。

2 前項の規定による会議の議決は、委員が提出した書面評決書の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところとする。

3 前2項に規定するもののほか、書面会議の運営に関し必要な事項は、別に定める。

(委員以外の者の出席等)

第6条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴き、又は委員以外の者から必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、企画空港政策課において処理する。

(守秘義務)

第8条 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。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年芝山町条例第8号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則(平成30年条例第32号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和2年条例第18号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和5年条例第29号)

この条例は、公布の日から施行する。

<参考>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)【抜粋】

(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。

→協議会の役割は、「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こと」

1 3 芝山町空家等対策協議会委員名簿

任期：令和4年4月1日から令和6年3月31日まで

(敬称略)

No.	役職	氏名	組織・団体・役職等	分野
1	会長	麻生 孝之	芝山町長	行政
2	委員	鈴木 雅之	千葉大学大学院国際学術研究院 教授	学識経験者
3	委員	岩澤 正美	千葉司法書士会	法律
4	委員	菅井 和幸	一般社団法人千葉県建築士会 山武支部	建築
5	委員	大木 孝仁	不動産鑑定士・宅地建物取引士	不動産
6	委員	大木 浩司	芝山町議会まちづくり常任委員会 副委員長	議会
7	委員	岩内 章	芝山町議会総務常任委員会 副委員長	議会
8	委員	藤川 敦史	千葉県成田土木事務所 建築宅地課長	行政
9	委員	松本 重之	芝山町消防団長	町民
10	委員	木内 仁之	町民公募	町民

1 4 芝山町空家等対策検討連絡会設置要綱

(平成30年芝山町告示第94号)

(設置)

第1条 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。)第8条及び芝山町空家等対策協議会条例(平成30年芝山町条例第6号。以下「条例」という。)第1条の規定に基づき設置された芝山町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)において協議する事項に係る情報の共有及び調整を図るため、芝山町空家等対策検討連絡会(以下「連絡会」という。)を置く。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町内に所在する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。)をいう。
- (2) 特定空家等 空家等が次のいずれかの状態にあるものをいう。
 - ア 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
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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

(所掌事務)

第3条 連絡会は、法第7条第1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する必要な措置を適切に講じるための情報の共有及び調整を行うものとする。

(組織)

第4条 連絡会は、別表に掲げる者をもって組織する。

- 2 連絡会に座長を置き、副町長をもって充てる。
- 3 座長は、会務を総理し、連絡会を代表する。
- 4 座長に事故があるとき又は座長が欠けたときは、座長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

(会議)

第5条 連絡会の会議は、座長が招集し、議長となる。

- 2 前条第1項に規定する者がやむを得ない事由により出席できないときは、その者の指示した者が代理出席することができる。
- 3 座長は、必要に応じて関係者等の出席を求め、会議に参加させることができる。

(担当者会議)

第6条 連絡会の会議の実施に当たり、必要な情報の共有及び調整を行うため、連絡会に担当者会議を置くことができる。

- 2 担当者会議は、座長が指定した者をもって組織する。
- 3 担当者会議は、座長が前項に規定する者のうちから必要に応じて招集し、座長が指定した者が、担当者会議の議長となり議事を整理する。

- 4 第2項に規定する者がやむを得ない事由により出席できないときは、その者が指示した者が代理出席することができる。
- 5 担当者会議の議長は、必要に応じて関係者等の出席を求め、担当者会議に参加させることができる。

(個人情報管理)

第7条 特定空家等の対策を目的に収集した個人情報で、連絡会において共有したものは、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び芝山町個人情報保護法施行条例(令和5年芝山町条例第5号)に基づき適正に管理する。

(庶務)

第8条 連絡会の庶務は、企画空港政策課都市計画係が行う。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、連絡会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公示の日から施行する。

附 則(平成31年告示第36号)

この要綱は、公示の日から施行する。

附 則(令和5年告示第41号)

この告示は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律(令和3年法律第37号)附則第1条第7号に掲げる規定(同法第51条の規定に限る。)の施行の日から施行する。

附 則(令和5年告示第109号)

この要綱は、公示の日から施行する。

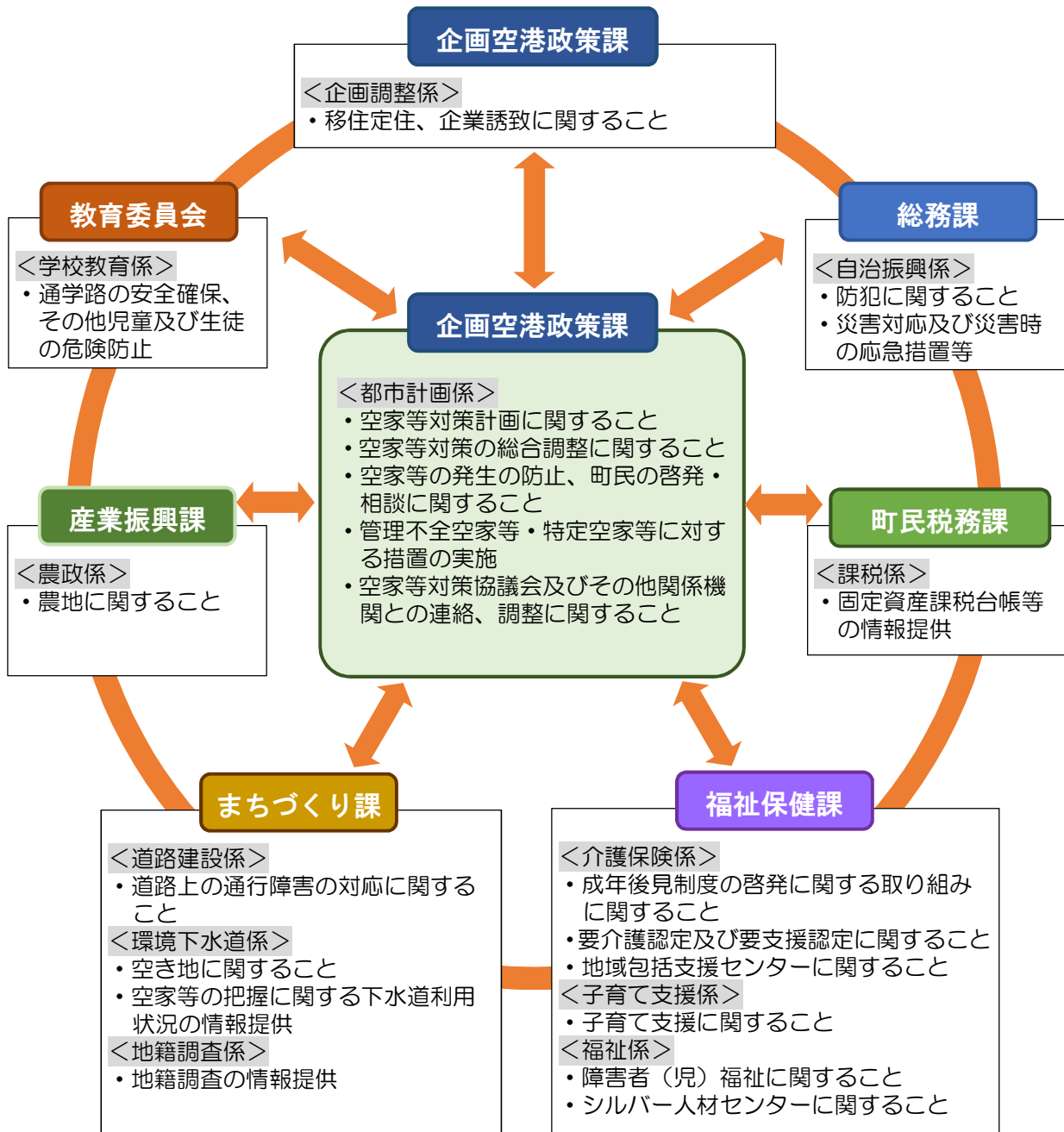
別表(第4条関係)

副町長 総務課長 財政担当課長 町民税務課長 福祉保健課長 まちづくり課長 企画空港政策課長 都市計画・市街地整備担当課長 産業振興課長 農業委員会事務局長
--

15 芝山町空家等対策計画策定経緯

時期		概要
4年度	令和4年10月24日 ～10月28日	芝山町空家等実態調査実施 (補足調査：令和4年11月11日、令和5年2月1日)
5年度	令和5年6月26日	第1回芝山町空家等対策協議会 ＜内容＞ (1) 令和4年度事業報告について ・管理不全空家等への措置について ・特定空き家の認定等について ・空家等所有者への啓発活動について ・芝山町空家等実態調査業務委託の報告について (2) 令和5年度事業計画について ・令和5年度芝山町空家等対策計画について ・芝山町空家等対策計画の改定について
	令和5年11月7日	第2回芝山町空家等対策協議会 ＜内容＞ (1) 芝山町空家等対策計画(素案)について
	令和5年12月18日	第3回芝山町空家等対策協議会 ＜内容＞ (1) 芝山町空家等対策計画(案)について (2) パブリックコメントの実施について
	令和6年1月15日 ～令和6年2月16日	芝山町空家等対策計画(案)のパブリックコメント実施
	令和6年 月 日	第4回芝山町空家等対策協議会
	令和6年 月	芝山町空家等対策計画の公表

16 空家等対策における庁内連携体制



芝山町空家等対策計画

発行 2024年（令和6年）●月

編集・発行者 芝山町企画空港政策課都市計画係

〒289-1692

千葉県山武郡芝山町小池 992

TEL : 0479-77-3909 FAX : 0479-77-0871

E メール : toshikei@town.shibayama.lg.jp
