



芝山町空家等対策計画 概要版（案）



2024年（令和6年）〇月

芝山町

第1章 計画の目的と位置づけ

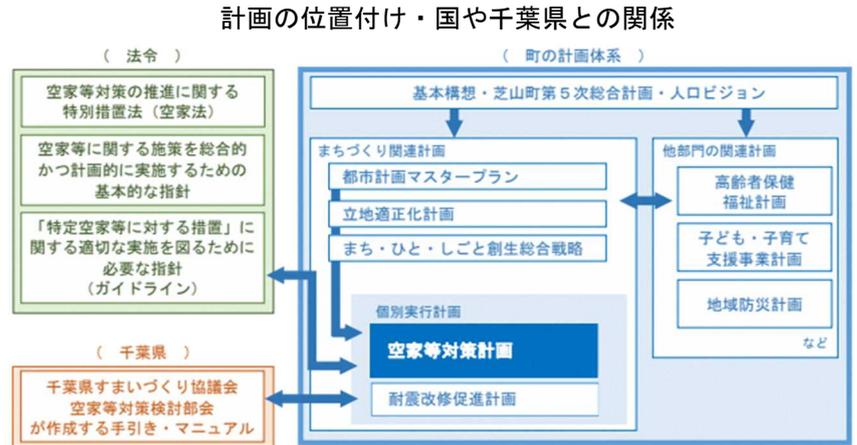
1 計画改定の背景

計画策定から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。本計画の改定に当たっては、「発生抑制」「活用・市場流通の促進」「管理不全の解消」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。

2 計画の位置づけ

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」、「芝山町まち・ひと・しごと創生総合戦略」「芝山町都市計画マスタープラン」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。



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。

(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

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。

5 対象地区

対象地区は、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に諮り、これを定めるものとします。

第2章 本町の現状

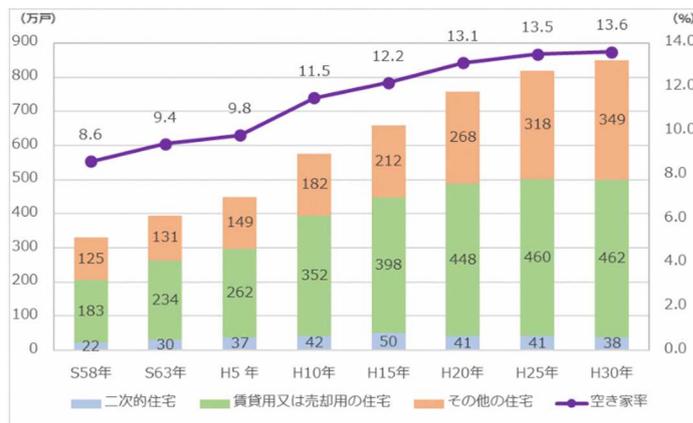
1 国・県の各種統計調査からわかること

<平成30年住宅・土地統計調査（総務省）>

総住宅数6,241万戸、空き家数849万戸、空き家率13.6%であり、右肩上がりです。

<令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）>

相続により取得した場合が半数以上を占めています。「空き家にしていく理由」として、手間・労力・お金を掛けたくないことや、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挙げられています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30年）より

<空き家に対する意識調査（千葉県・平成27年）>

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、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が挙げられています。

2 芝山町空家等実態調査結果からわかること

<実態調査の結果>

【空家等の件数・分布状況】

使用実態がない可能性が高いと判断された「空家等」は184件となっています。（前回調査時は243件でした。）

町内全域に空家等が分布しており、特に、役場周辺の小池地区、昭和46年に造成が完了したはにわ台住宅団地（新井田地区）に多く分布しています。

【所有者等の居住地】

90%以上が県内および隣接都県といった状況です。

【用途】「居宅」が最も多くなっています。

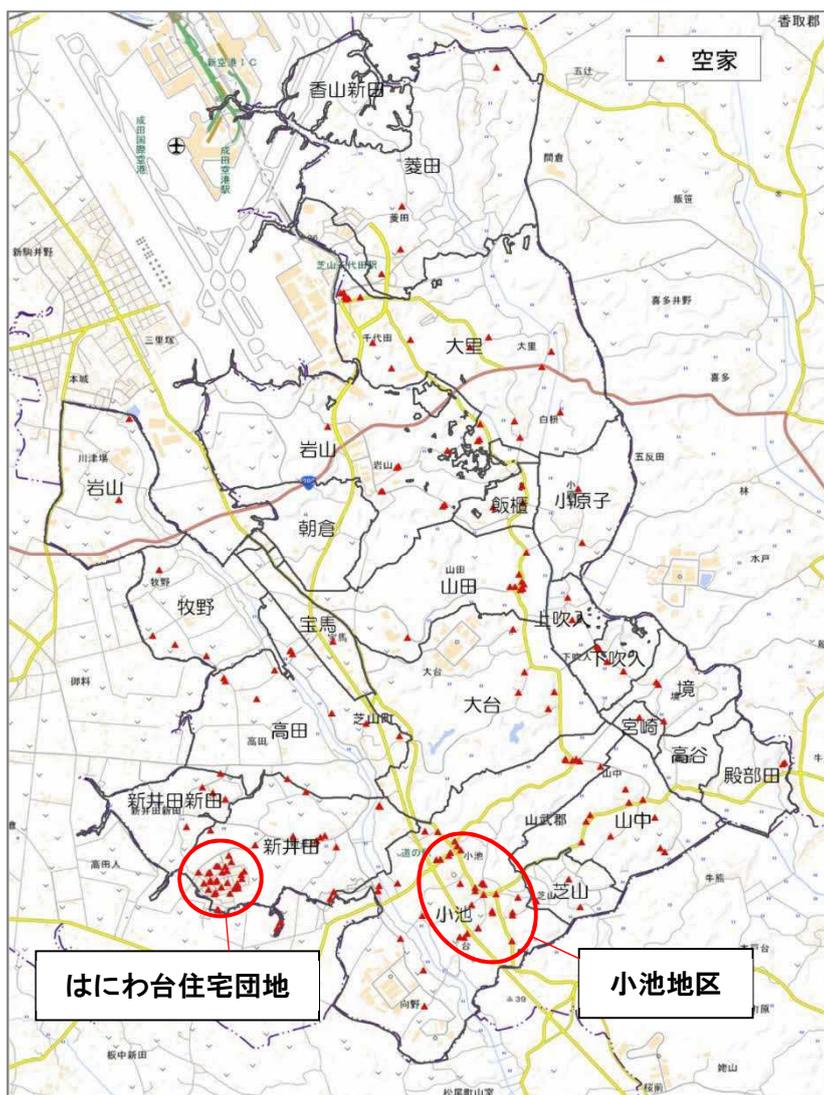
【構造】「木造」が最も多くなっています。

【空家等の建築年代】

築30年以上の空家等が130件（70.7%）あり、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されます。

【不良度判定】

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%）あります。



空家等の分布図

<意向調査の結果>

【所有者等の高齢化】所有者の72.1%が60歳以上となっており、高齢化が顕著となっています。

【建物の建築時期】概ね古い建物ほど空家が多くなる傾向となっています。

【空家等となったからの期間】「10年以上」と回答が最多と、空き家になっている期間が長期に及んでいます。

【空家等となった理由】住人の他界及び相続等による取得が多くを占め、転居関連を上回る状況となっています。

【空家等の管理の内容】「庭の手入れ、草刈、剪定（39件）」「空気の入替え（26件）」「家の中の掃除（18件）」など、手入れをしている回答が多いものの、「何も行っていない（21件）」も一定数ありました。

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

【空家等の今後について】「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）が確認されました。

【空き家・空き地バンクの認知度】「知らない（43件）」がと半数を超えており、認知度は低い状況でした。

【空き家・空き地バンクの活用意向】半数が活用に向きな回答でした。

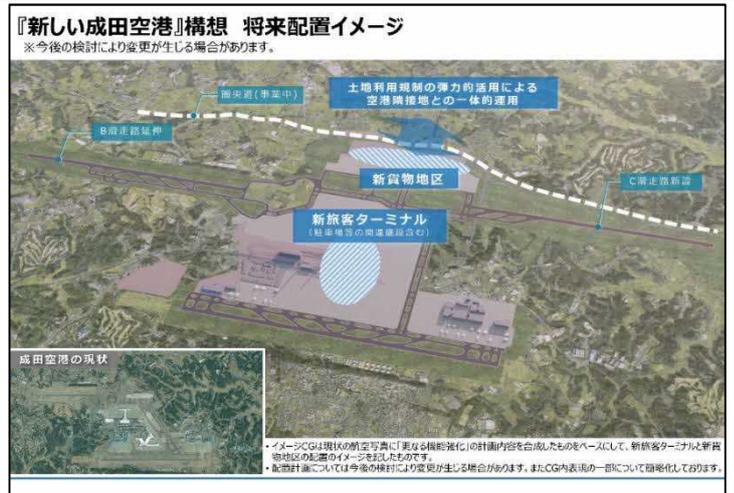
【空家等の活用に関して期待する支援策】「空き家解体費用の補助（32件）」、「空き家について総合的に相談できる専用窓口の開設（29件）」、「空き家家財道具の処分費用の補助（26件）」、「町による解体業者の紹介（17件）」、「町による不動産業者の紹介（13件）」と、町による費用の補助・相談窓口の開設・業者の紹介に期待が寄せられています。

3 成田空港の更なる機能強化

四者協議会の資料によると、機能強化によって発着回数50万回が実現した場合に、様々な経済波及効果（金額・旅客数・貨物量・空港内従業員・空港内外の雇用増加）が期待されています。

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。



出典：『新しい成田空港』構想検討会 中間とりまとめ（別紙）

4 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いて、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う事例が発生しました。（町で対応済み）
- (2) 山中地先において、平成30年9月、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。（町で対応済み）
- (3) 千代田地区において、令和元年9月、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。（町で対応済み）



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）

- 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）

- 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
- 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）

- 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

(2) 芝山町人口ビジョン等からわかること

- 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
- ③ 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）

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

●地域コミュニティとの連携

- 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

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

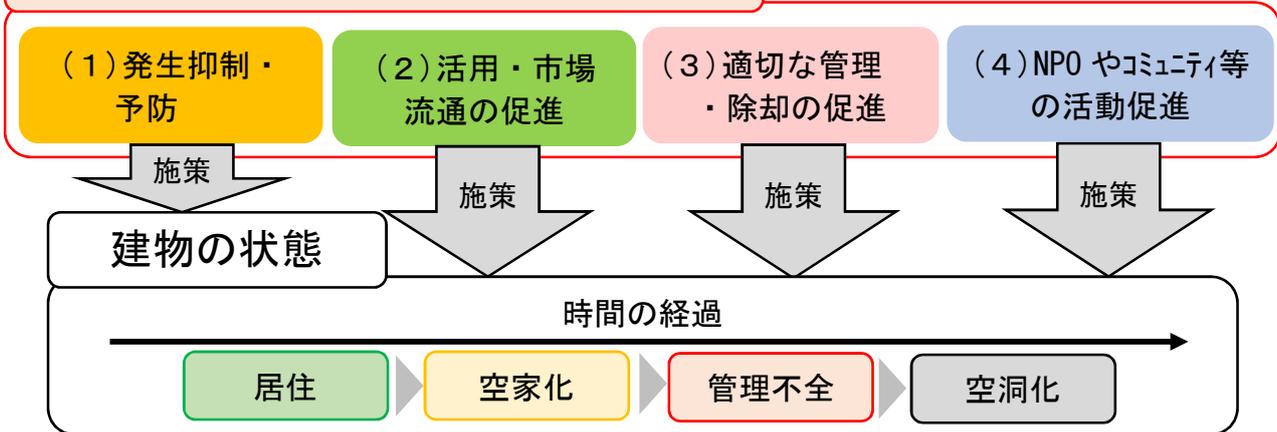
●第5次総合計画「施策の体系」

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

- 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。

(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、中古住宅などの市場流通の促進方法について検討します。

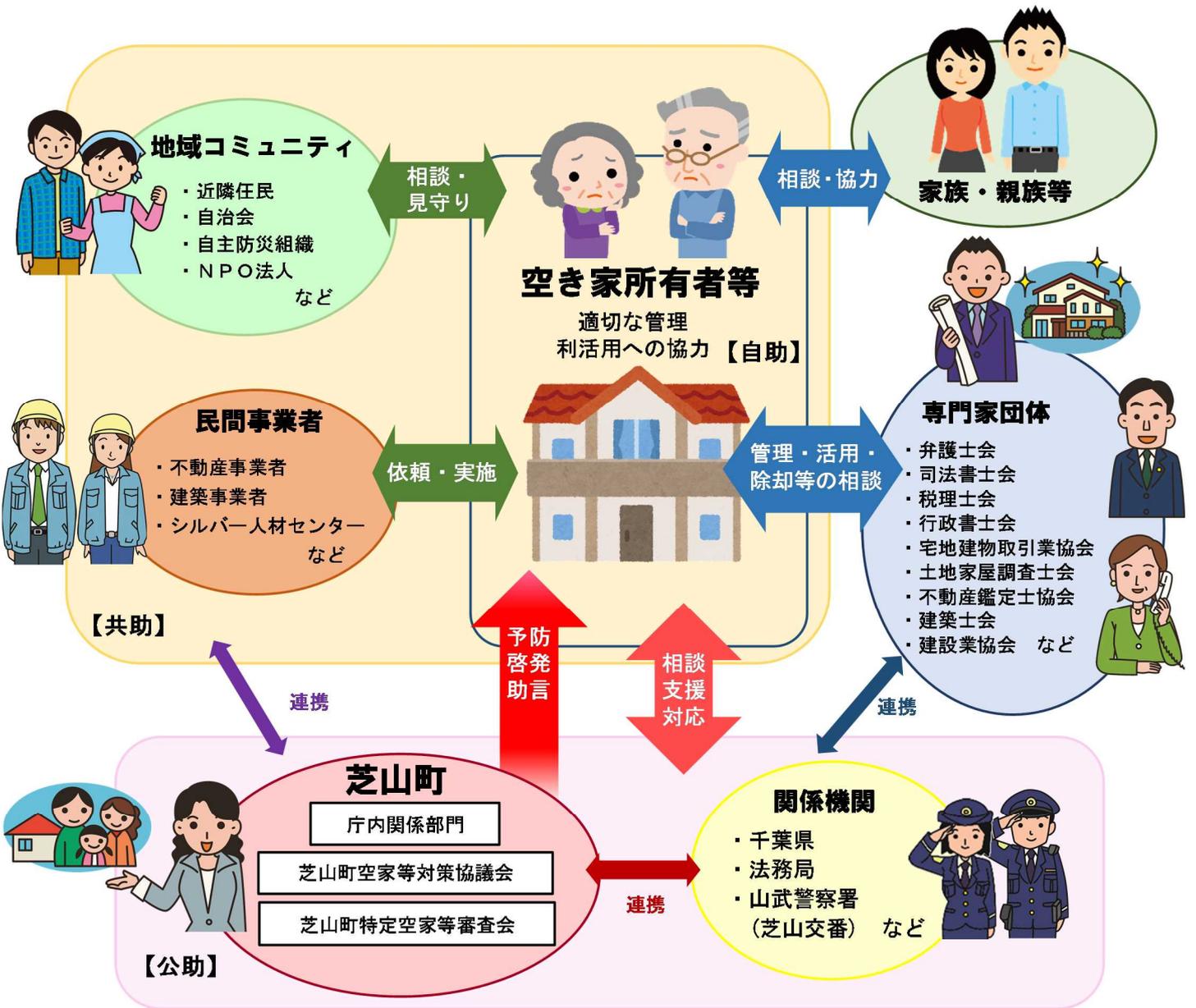
(3) 適切な管理・除却の促進

- 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。
- 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。

<連携・協働による取り組みイメージ>



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、周辺の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。

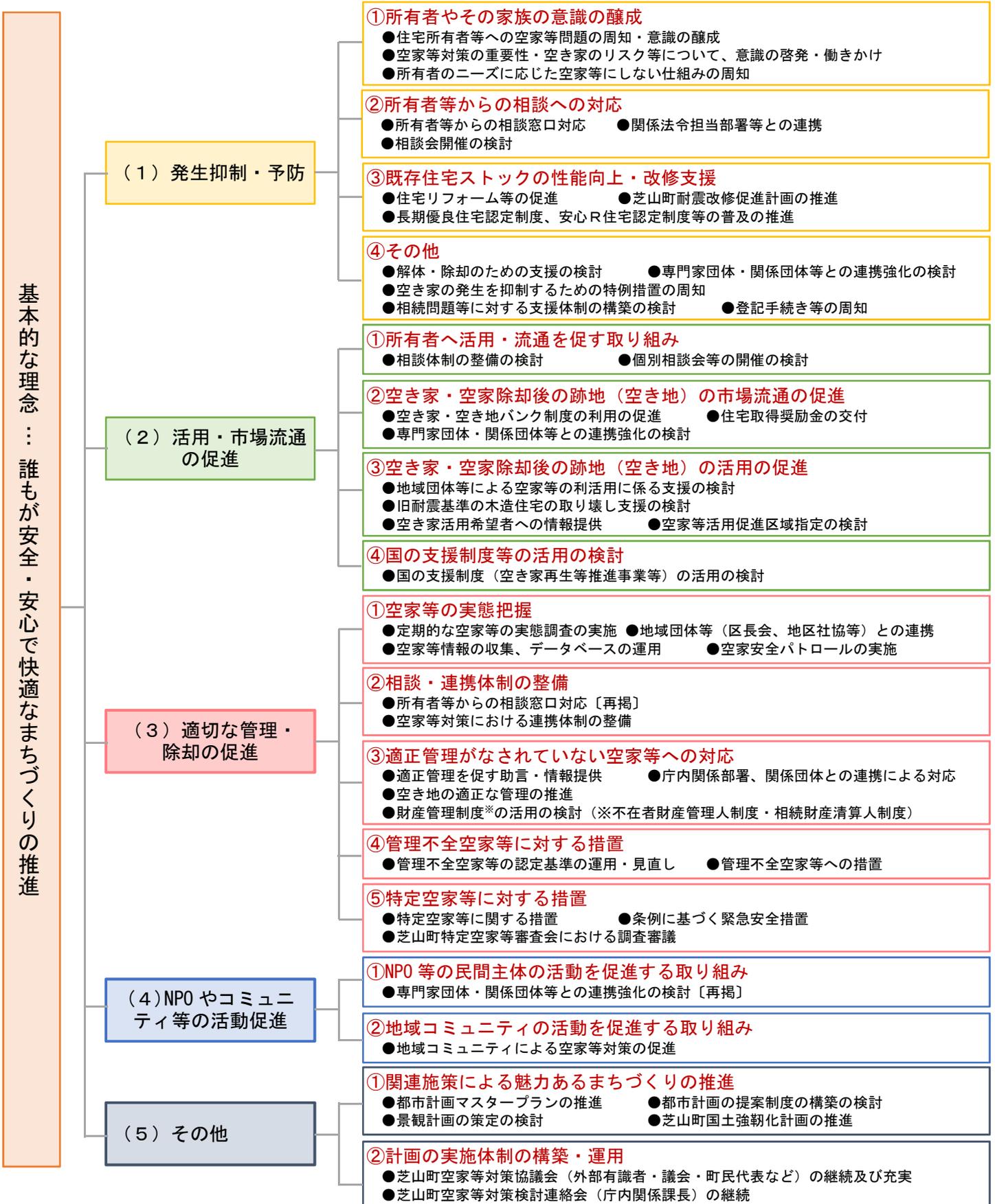
行政（芝山町など）

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。

第4章 空家等対策の具体的な施策

1 施策

「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。



■相談窓口のイメージ



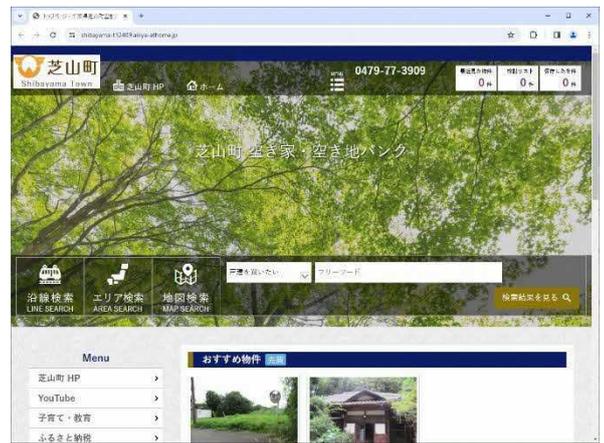
■相談会のイメージ（関係課と連携）



■空き家・空き地バンクのイメージ



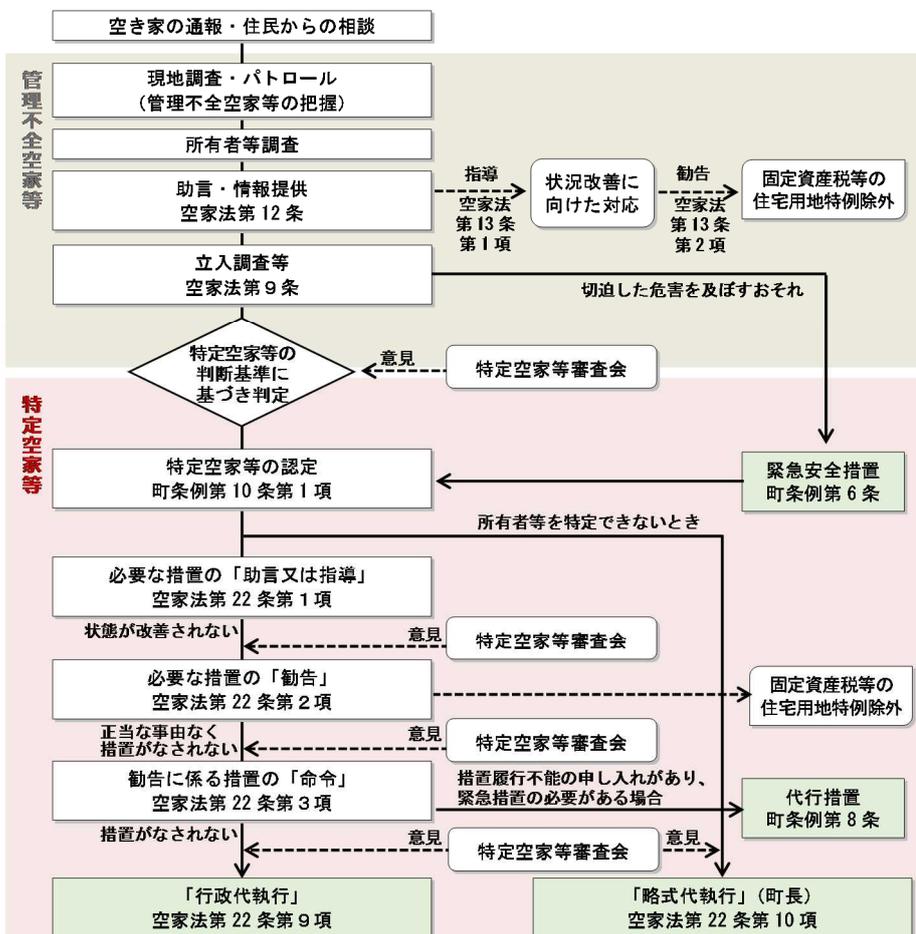
■芝山町空き家・空き地バンク（全国版）



芝山町空き家・空き地バンク
について（町ホームページ）⇒



■管理不全空家等及び特定空家等への措置のフロー



■専門家団体・関係団体等

- 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

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)

(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)

(3) 適切な管理・除却の促進

指標名称	現状	目標
管理不全空家等の件数	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)

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

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

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。

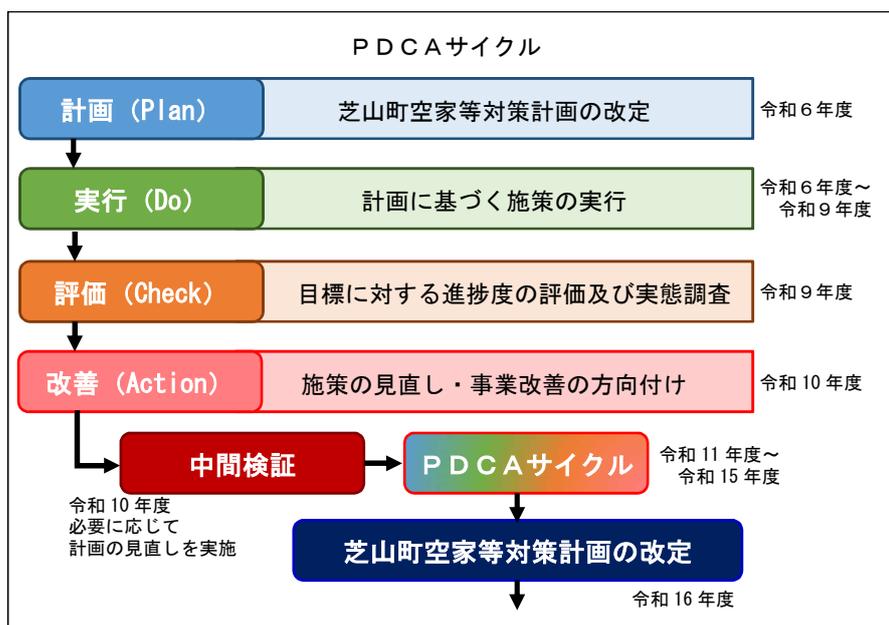
(5) 進捗管理

成果の目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。（右図）

(6) 持続可能な開発目標（SDGs）

本計画と関連性が特に高いゴールは、「目標11 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、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。



● 計画策定経過

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 (2) 令和5年度事業計画について
	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 ～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 公表

● 芝山町空家等対策協議会委員名簿

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	實川 嘉一	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

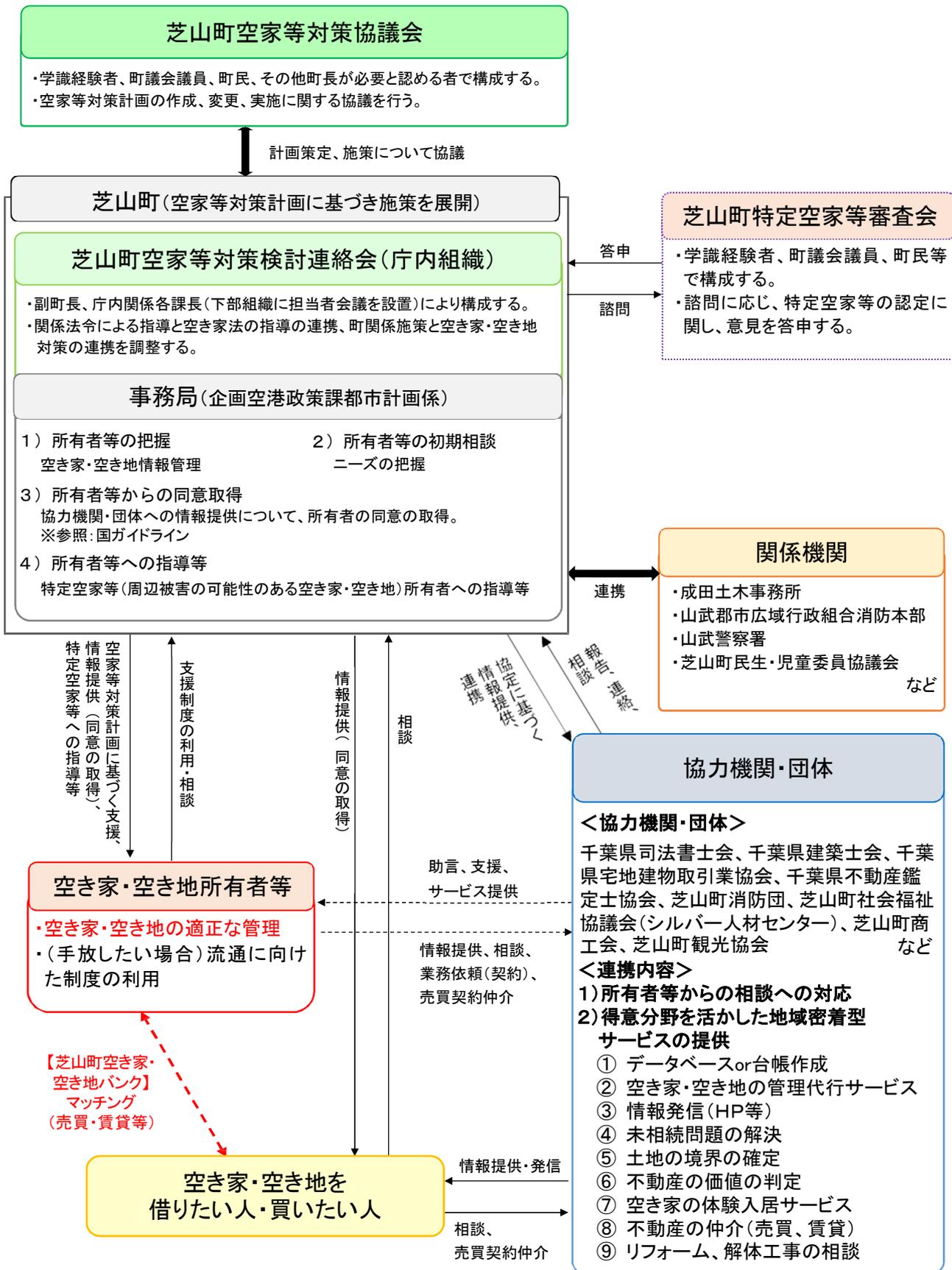
任期：令和4年4月1日から令和6年3月31日

● 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	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(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</p> <p>(4)空家等管理活用支援法人の指定</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(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</p> <p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の内部利用等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>(1)空家等及びその跡地の活用</p> <p>(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</p> <p>7 空家等の適切な管理に係る措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>8 特定空家等に対する措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予測される空家等を含め、特定空家等の対策を推進 <p>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</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(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</p> <p>その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示等 <p>(2)計画期間</p> <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p>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</p> <p>1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性</p> <p>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</p> <p>①保安上危険の防止のための管理</p> <p>②衛生上有害の防止のための管理</p> <p>③景観悪化の防止のための管理</p> <p>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</p>
	<p>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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解促進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等 <p>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</p> <p>(1)空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策</p> <p>(2)空家等の活用、除却等に対する支援施策</p>

● 芝山町空家等対策体制図



芝山町空家等対策計画【概要版】 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