横芝光町空家等対策計画

令　和　２　年　８　月

横　芝　光　町

第１章　計画の趣旨
１．目的・・・・・・・・・・・・・・・・・P1
２．計画の位置付け・・・・・・・・・・・P2
３．計画の対象とする地域・・・・・・・P3
４．計画の対象とする空家等・・・・・・P4
（１）空家等
（２）特定空家等
５．計画期間・・・・・・・・・・・・・・P5

第２章　本町の現状
１．本町の人口・世帯数等の変化・・・・P6
（１）人口等の推移と現状
（２）世帯数等の推移と現状
２．空家等の推移と現状・・・・・・・・P7
（１）全国の状況
（２）本町の現状
３．横芝光町空家等実態・意向調査・・・P9
（１）空家等実態調査
（２）空家等意向調査
４．空家等の背景と課題・・・・・・・・P12
（１）空家化の要因
（２）空家等対策に関する課題
（３）所有者等の意向と課題

第３章　空家等対策における施策
１．空家等対策に関する基本的な方針・・P15
２．空家等の調査・・・・・・・・・・・P16
（１）空家等調査の目的
（２）空家等調査方法
（３）空家等情報のデータベース化

３．空家等の適切な管理の促進・・・・・P17
（１）空家等の適正管理の周知及び抑制
（２）相談体制の整備等
（３）緊急性・柔軟性を要する対応
４．空家等及び跡地の活用の推進・・・・P18
（１）地域住民との連携
（２）空家等の利活用に関する情報提供
（３）補助金の活用促進

第４章　特定空家等に対する措置
１．特定空家等に対する措置の流れ・・・P20
２．特定空家等の判断基準・・・・・・・P22

第５章　空家等対策の体制
１．実施体制・・・・・・・・・・・・・・P30
（１）横芝光町空家等対策協議会
２．相談体制・・・・・・・・・・・・・・P30
（１）庁内における相談体制
（２）関係団体との連携による相談体制

資料編
１．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）
２．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
３．「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）
４．横芝光町空家等対策協議会条例（平成 30 年 3 月 16 日条例第 8 号）
５．横芝光町空家等対策協議会委員名簿
６．横芝光町空家等実態調査・意向調査結果報告書

第１章　計画の趣旨

１．目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない住宅などいわゆる空き家が年々増加しています。

空き家の多くは適切な管理がなされているものの、一部の空き家は適切な管理が行われていないため、防災、衛生、景観等多岐にわたる問題が生じていることから、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。）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。

法では、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に適切な管理を行う義務があるとしていますが、一方で住民にとって最も身近な行政である市町村が、空家等の現況を把握し、空家等対策計画を策定することで、空家等がもたらす所有者等や住民が抱える問題を解決する一端を担うとしています。

本計画は、一層深刻化するであろう空家等の問題について、増えゆく空家等の抑制、既に空家等となっているものの対策や利活用について定めるだけでなく、空家等の対策に関して地域住民との関わりや有識者・団体との連携についても定めることで、地域住民の安全・安心を守るとともに地域の活性化に資することを目的とします。

「空家等」の定義（法第２条第１項）

建築物又はこれに附属する工作物※であって居住その他の使用がなされていないことが常態※であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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。

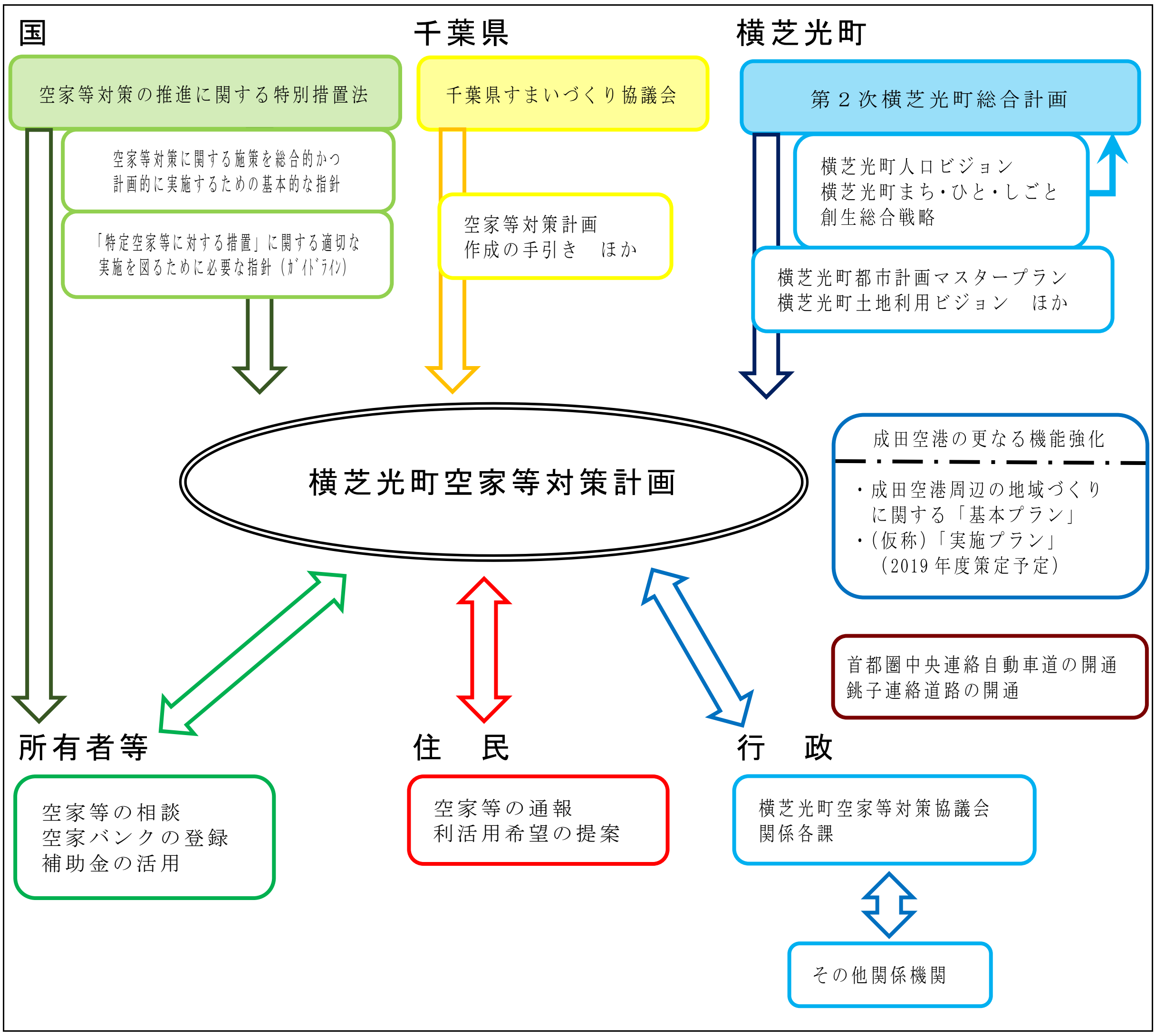
※　「工作物」には給水装置等を含む。

※　「常態」とはその状態が概ね１年以上継続しているものをいう。

２．計画の位置づけ

この横芝光町空家等対策計画（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第６条の規定に基づき、国が定めた基本指針に則して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的に実施する計画を策定するものであります。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進に当たっては第２次横芝光町総合計画及び横芝光町土地利用ビジョン、横芝光町都市計画マスタープラン等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。



法第６条

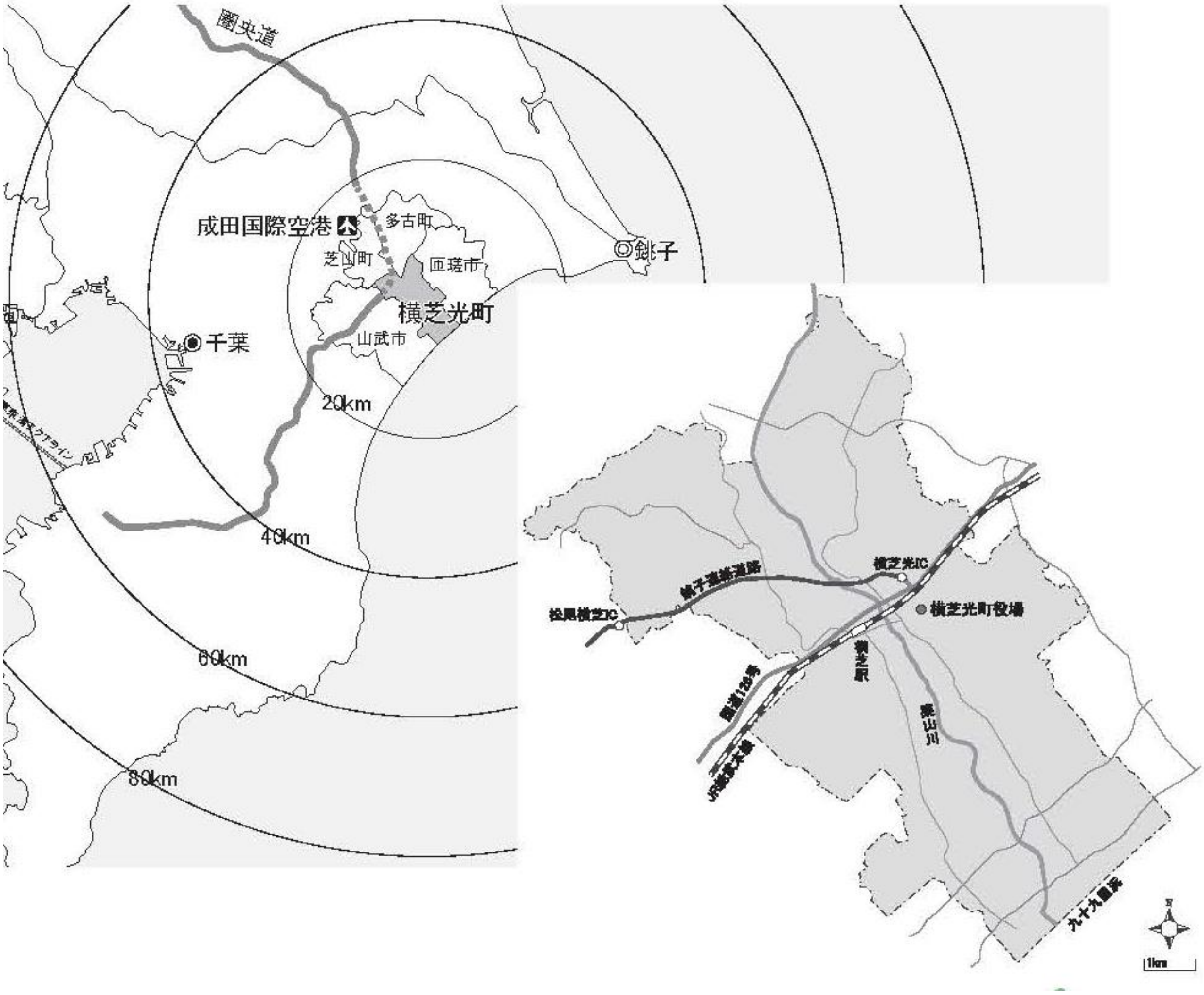
（空家等対策計画）

第六条　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。

３．計画の対象とする地域

本計画において対象とする地域は、法の目的が地域住民の生活環境の保全や空家等の活用促進とされていることから、横芝光町内全域とします。

● 町の位置 ●



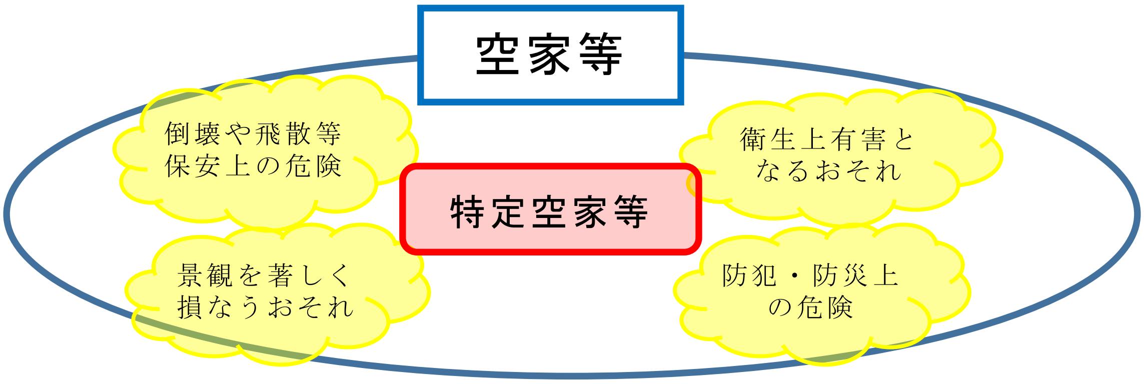
４．計画の対象とする空家等

本計画において対象とする空家等は、法の定義に定められいるもので、以下のとおりとします。

①町民から情報提供のあったもの

②所有者等から利活用や除却について相談のあったもの

③その他、町の調査等で把握したもの



（１）空家等（法第２条第１項）

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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。

※「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、「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが１つの基準となる」と基本指針で示されています。

なお、「共同住宅で一室に居住者がいる場合」や「倉庫として貸している場合」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（法第２条第２項）

「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、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

５．計画期間

計画期間は、本町の次期総合計画及び関連計画の期間を参考とし、２０２０（令和２）年から２０２４（令和６）年までの５年間とします。

また、本計画については、計画期間中であっても国の空家政策の動向や社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じ見直しを行うものとします。

年度 計画名	令和２	令和３	令和４	令和５	令和６
横芝光町空家等対策計画					
第２次横芝光町総合計画	前期実施計画			後期実施計画	
横芝光町まち・ひと・しごと創生総合戦略					
横芝光町都市計画マスタープラン					
横芝光町土地利用ビジョン					

【計画の進行管理】

・計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づいて、PDCAサイクルを用いて点検・評価を行っていきます。

・定期点検・評価にあたっては、進捗状況を検証し、横芝光町空家等対策協議会に報告を行います。

・横芝光町空家等対策協議会では、報告を受けて年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。併せて次期計画への反映も行っていきます。

1. Plan（計画）
2. Do（実行）
3. Check（点検・評価）
4. Act（見直し）

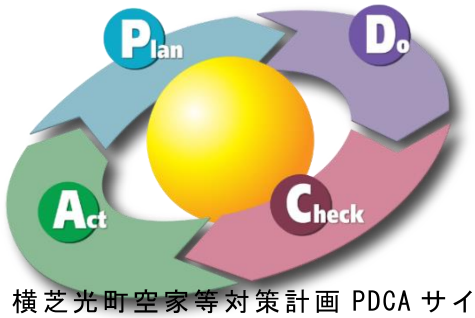


図　横芝光町空家等対策計画 PDCA サイクル

計画年度における目標	目標指数	内　　容
空家等の発生予防及び適正な管理の促進	町民等からの相談への対応実施率 100%	相談窓口の設置 町民等への啓発（広報紙、ホームページ） 所有者へ助言・指導（空家バンク、各種補助制度）
空家等の調査及び情報管理	空家等の情報に基づく現地確認（2 週間以内） 助言・指導通知（2 週間以内）	空家等の情報収集（住民、所有者等） 現地調査による助言・指導の通知 空家等のデーターベースの構築
空家等の利活用の促進	空家バンク登録件数 10 件	所有者へ登録を促す（通知、広報紙、ホームページ）
空家等の全町調査	空家等実態調査を計画期間中 1 回	住民等からの相談による現地調査のほか、全町的な調査を行う。

第２章　本町の現状

１．本町の人口・世帯数等の変化

（１）人口等の推移と現状

国勢調査によれば、本町の２０１５（平成２７）年人口は２３，７６２人であり、第１次総合計画（２００８（平成２０）年３月策定）に掲げた２０１７（平成２９）年人口のおおむね２４，０００人を既に下回っています。

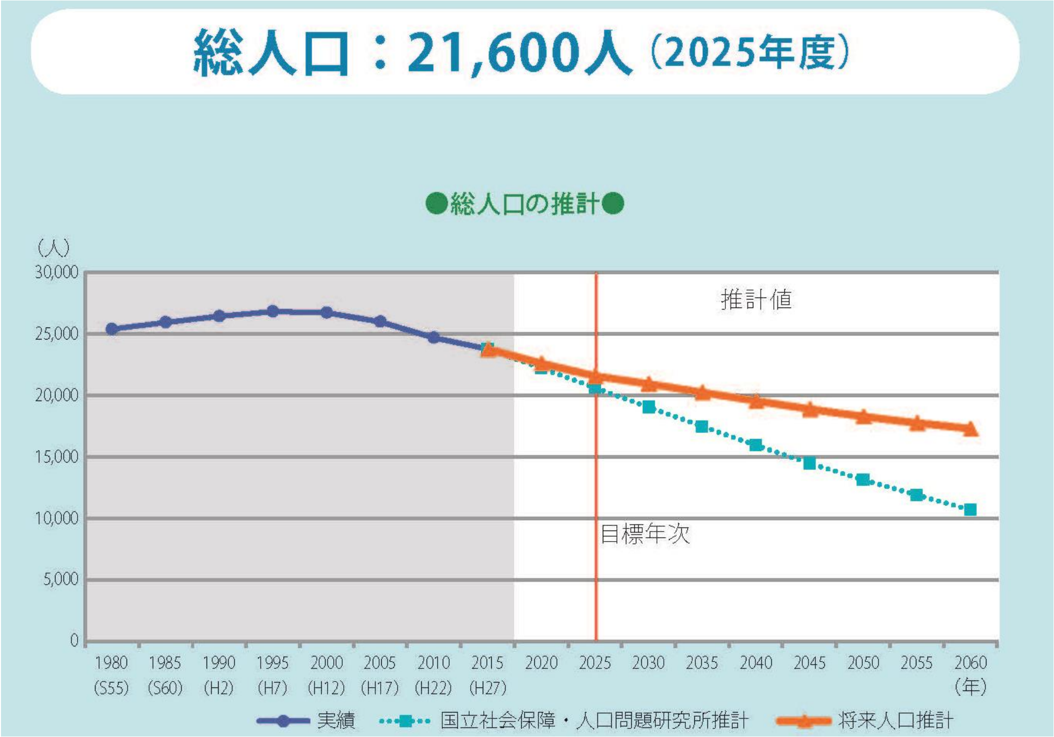
しかしながらその一方、国立社会保障・人口問題研究所による２０１５（平成２７）年人口２３，２３０人という推計（平成２５年３月推計）は上回っており、国の推計ほどには減少していない状況にあります。

人口減少を抑制するためには、子どもを産み育てやすい環境づくりのほか、移住・定住に向けた魅力的なまちづくりが必要です。町は、２０１５（平成２７）年に「横芝光町人口ビジョン」を策定し、基本構想の目標年次に当たる２０２５年人口を２１，４６０人と推計しています。

最近５年間では子どもとその親世代（１０歳未満の子どもと３０歳代の層）が社会増に転じており、転入・転出状況改善への明るい兆候も見られます。このため、基準人口を２０１５（平成２７）年国勢調査人口の２３，７６２人としたうえで、人口減少抑制を趣旨とした「横芝光町人口ビジョン」の考え方を踏まえ、再推計を実施しました。

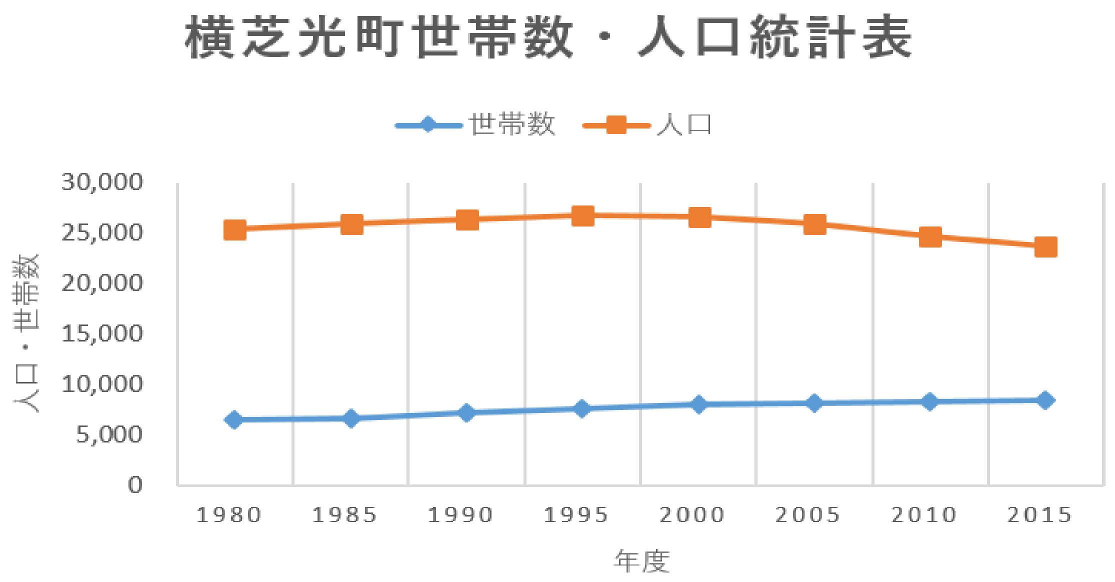
その結果、第２次総合計画の目標年次である２０２５年人口は２１，５８３人となりますので、将来人口を次のとおり展望します。

※第２次横芝光町総合計画より抜粋



（２）世帯数等の推移と現状

本町の世帯数は、国勢調査によると緩やかに増加しており、人口ピークの１９９５（平成７）年で７，６４３世帯であったものが、２０１５（平成２７）年で８，４３３世帯となっています。

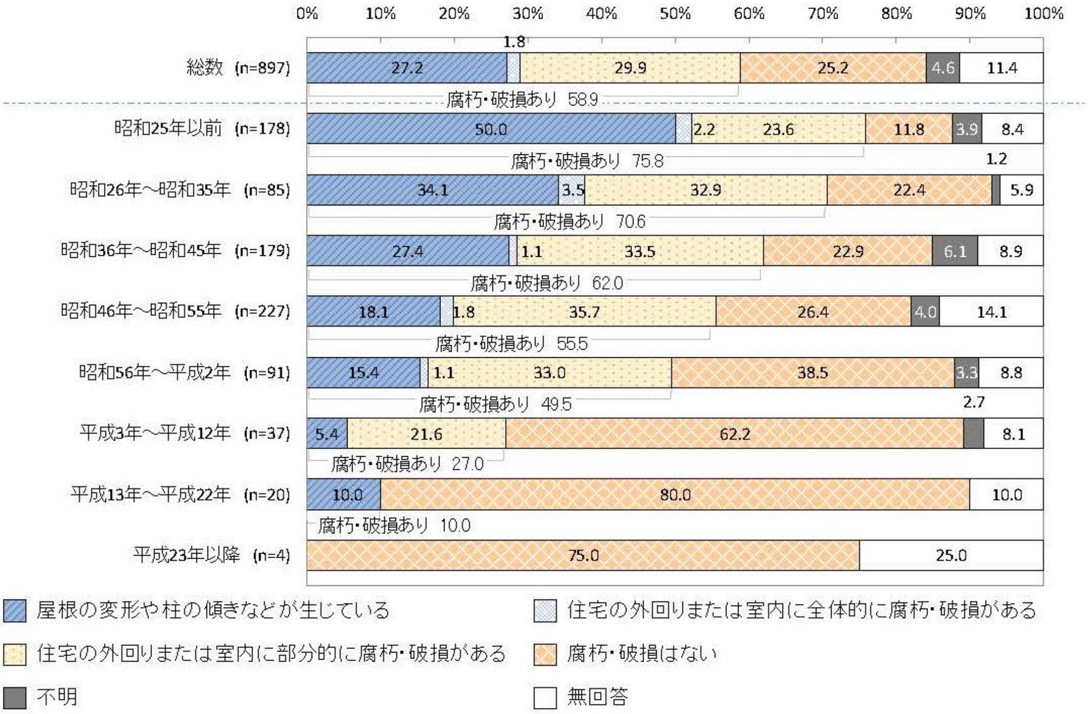


２．空家等の推移と現状

（１）全国の状況

平成２５年住宅・土地統計調査（平成２５年１０月１日現在）では、総世帯数（約５，２４０万世帯）に対して、住宅ストック数（約６，０６０万戸）は１６％多く、量的には充足しているとされています。これにより空き家の総数は、この２０年で倍増している状況です。

国土交通省が平成２６年度に実施した空家実態調査では、空き家（総数８９７件）の建築時期は昭和４６～５５年が２５．３％（２２７件）、それ以前が４９．３％（４４２件）となっており、空き家等の７４．６％が新耐震基準を満たしていないと見られます。また、昭和５５年以前に建築された空き家で、腐朽・破損している状態のものが、空き家全体の４８．０％（４３１件）を占めています。



「その他の住宅」の腐朽・破損の状態（総数・建築時期別、n=897）

※平成２６年国土交通省空家実態調査より抜粋

（２）本町の現状

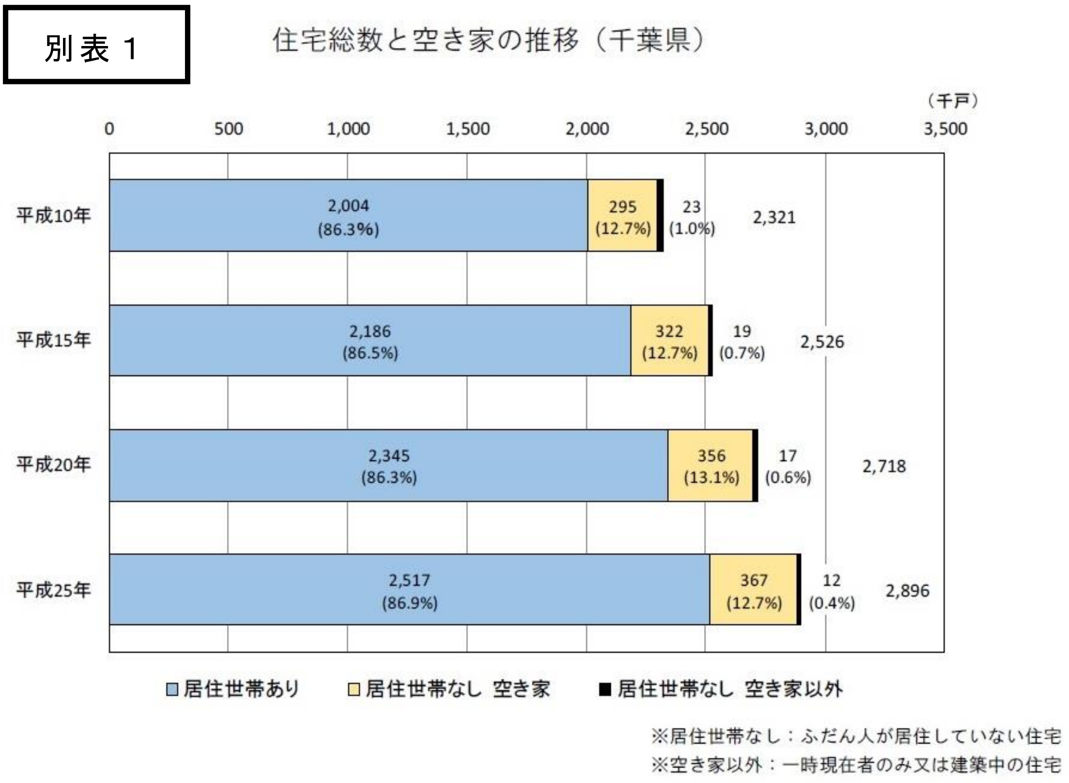
別表１「住宅総数と空き家の推移（千葉県)」のとおり、千葉県内の住宅ストック数は２００８（平成２０）年の２，７１８千戸から２０１３（平成２５）年の２，８９６千戸に増加しているが、それに伴い空き家の数も平成１５年の３５６千戸から平成２５年の３６７千戸へと増えています。

本町では別表２のとおり、建築確認の件数が平成２０年度は１３３件あったのに対して平成２５年度は１１５件と微減の傾向でありますが、人口も減少傾向であることから、空き家も微増となっていくことが予想されます。

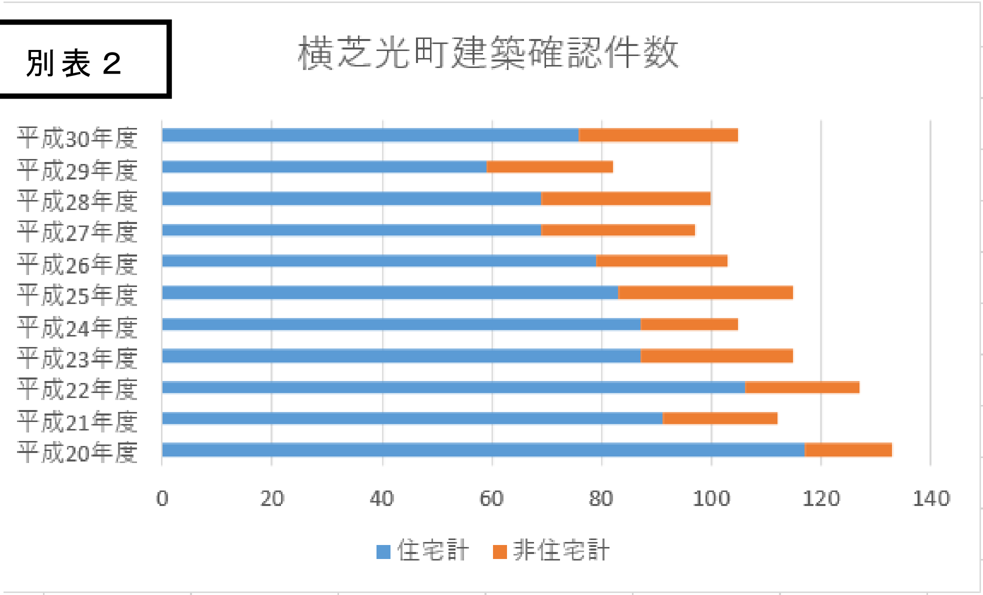
平成２９年度に町が行った空家等実態調査では、海に近い地域に空き家が多く分布していることが判明しました。山間部では集落が少ないことから空家も少ない傾向にあります。

また、劣化や損傷、敷地内管理不全が見受けられる空き家や建築基準法上の道路（４ｍ以上の幅員のある道路など）に接していない空き家が多く存在し、今後の利活用に障害を来すことが考えられます。

別表１



別表２



３．横芝光町空家等実態・意向調査

本町の空家等について、現地調査にて空家等の現状を把握し、所有者等へのアンケートにより管理状況や利活用に関する意向を調査することで、地域住民の生活環境を保全し、空家等の利活用を促進することを目的として、平成２９年度に横芝光町空家等実態・意向調査を実施しました。

（１）空家等実態調査

・調査対象

対象区域は横芝光町内全域、調査対象は戸建住宅（家屋課税台帳より）とし、集合住宅・共同住宅・店舗・事務所は含みません。なお、共同利用施設等、国や地方公共団体が所有または管理する公共施設についても調査対象外としました。

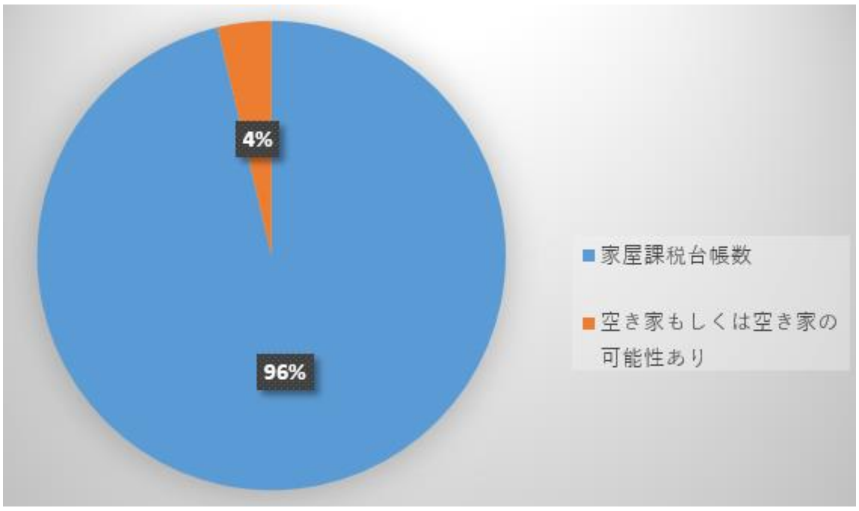
・調査方法

空き家候補と見られる建物を抽出した一覧を基に、山武郡市広域水道企業団及び八匝水道企業団より提供を受けた水道の閉栓情報、家屋課税台帳、地域住民から通報のあった空家等を加え、重複や公共施設、地番図等により位置が特定できなかったものを精査し調査対象としました。調査については、外観目視による現地調査とし、敷地及び家屋内には立ち入らない調査です。

このほかにも現地調査を行った際に、付近にあった空き家と見られるもの、近隣住民からの情報提供により空き家となっているものについても調査を行いました。

・調査結果

調査対象とした戸建住宅１１，８５５件（家屋課税台帳より）のうち、空き家もしくはその可能性ありとされたものは４５６件となり、町内全体の４％が空家等となっています。



（２）空家等意向調査

・調査対象

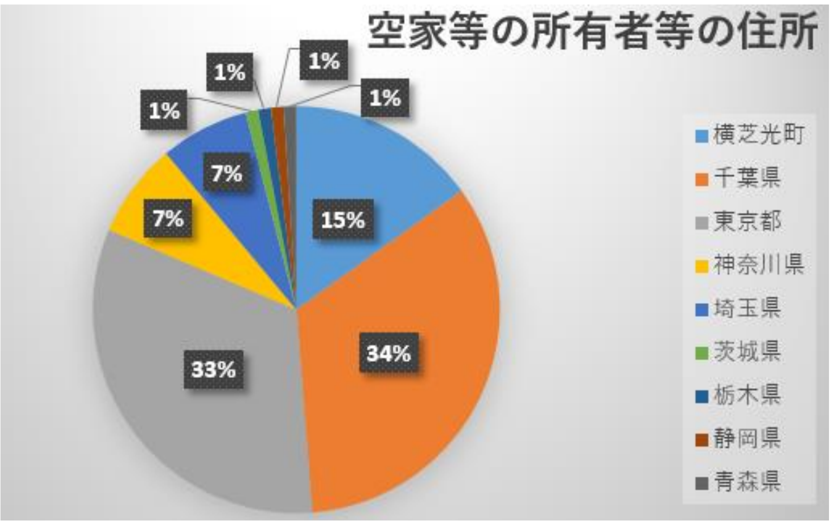
空家等実態調査にて、空き家もしくはその可能性ありとされた４５６件のうち所有者等が特定できたものが３５９件、特定できなかったものが９７件でした。所有者等が特定できた空き家等のうち、名義や送付先の変更が完了していないものを除いた１９６件に対して、アンケートによる調査を行いました。

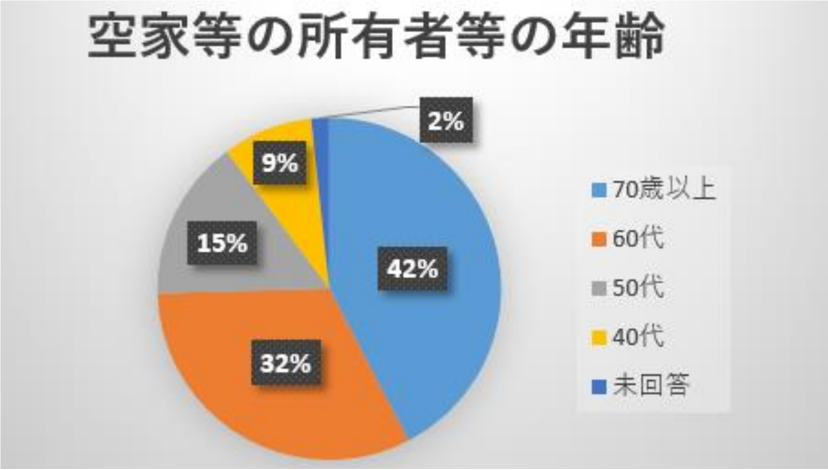
・調査内容

所有者等の情報や建物の利用・管理状況、空き家となった理由、今後の利活用についてなど、２１項目を調査しました。

・調査結果

所有者は町外在住の方が８割を、６０歳以上の方が７割を超えています。これにより維持管理が難しく、売却等処分を求めたいという回答が多く見られますが、自由記載の意見では「高齢になり処分したいが老朽化が進んでいるため、現状のまま買い手が見つからない」や「リフォーム費用がかかる、解体後の固定資産税が高くなると困る」など回答が見られました。

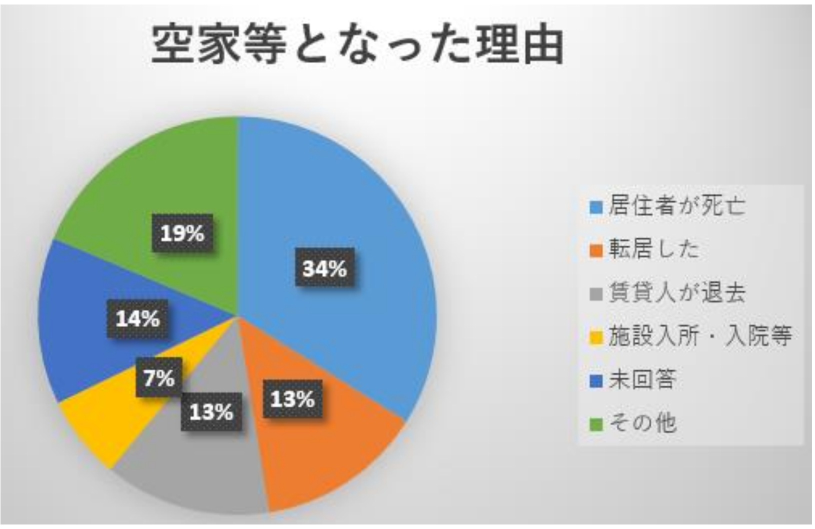




４．空家等の背景と課題

（１）空家化の要因

・空き家となった理由は、空家等意向調査で回答のあった５９件中「居住者が死亡したため」が２０件（３４％）と最も多く、次いで「転居したため」、「賃貸人が退去したため」がそれぞれ８件（１３％）となりました。また、転居の理由としては「仕事の都合」や「交通の便が悪い」ことが理由となっています。

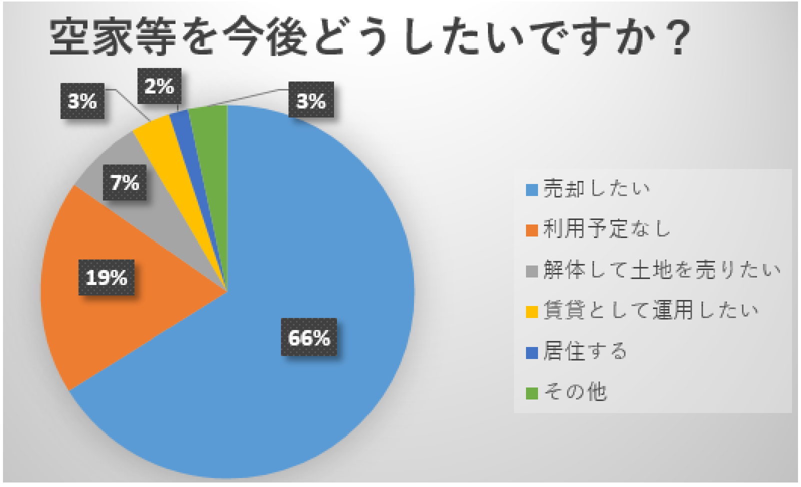


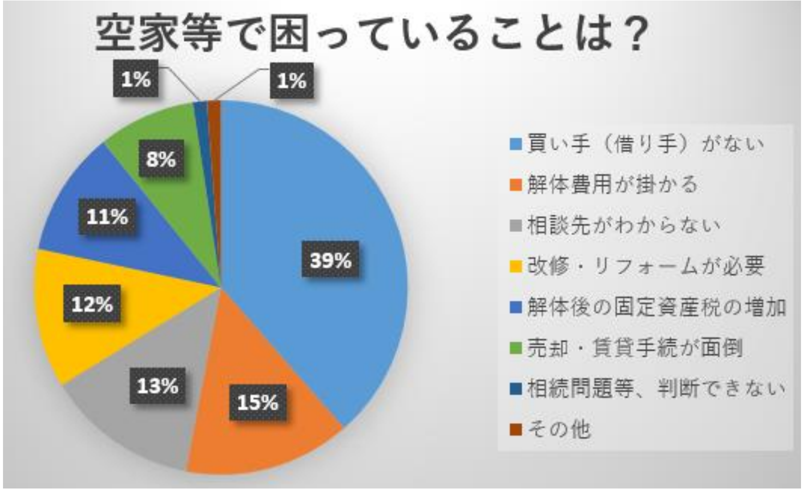
（２）空家等対策に関する課題

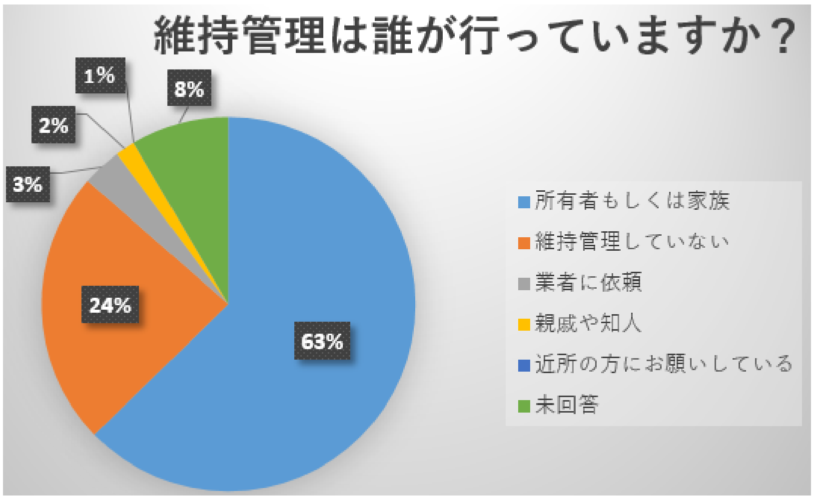
・空き家もしくはその可能性ありとされた４５６件のうち、建物に損傷が認められるものや敷地内が長年管理されていない、または建築基準法上の道路（４ｍ以上の幅員のある道路など）に接していないことなどにより、利活用に支障が生じる恐れのあるものが４１３件で９０％と大きな割合を占めました。この結果より、空家等を住宅や新たな建築物として利活用することに捕らわれず、除却を視野に入れ、跡地の有効利用を検討する必要があると思われます。

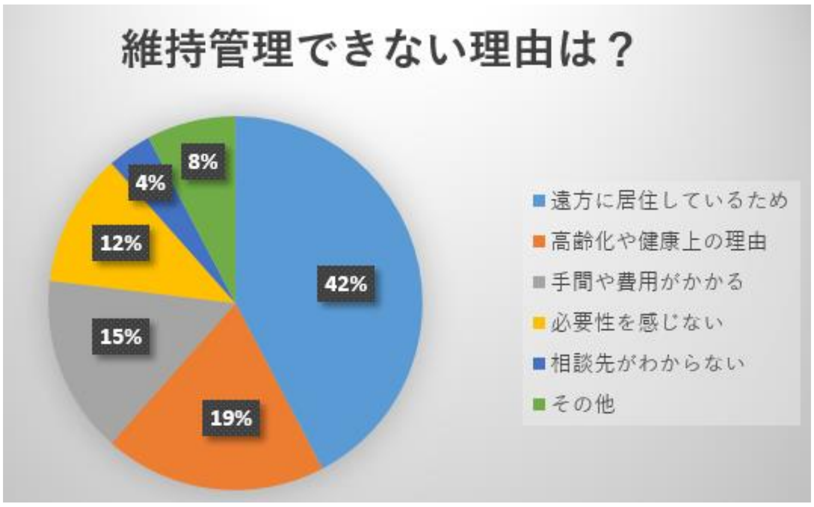
（３）所有者等の意向と課題

所有者等の意向としては「売却したい」が６６％が最も多い回答ですが、今後の課題（複数回答可）では「買い手（借り手）が見つからない」３９％と多くの所有者等が売却の難しさが伺えます。






維持管理は誰が行っていますか？
1%
8%
2%
3%
24%
63%
所有者もしくは家族
維持管理していない
業者に依頼
親戚や知人
近所の方にお願いしている
未回答


維持管理できない理由は？
8%
4%
12%
42%
15%
19%
遠方に居住しているため
高齢化や健康上の理由
手間や費用がかかる
必要性を感じない
相談先がわからない
その他

第３章　空家等対策における施策

１．空家等対策に関する基本的な方針

（１）所有者等の意識の啓発

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提であることは法第３条でも明記されています。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要であります。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

法第３条

（空家等の所有者等の責務）
第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（２）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。また、成田空港の更なる機能強化に伴い、新たな利活用の方策の検討を行います。

（３）住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

２．空家等の調査

（１）空家等調査の目的

空家等の所在と現状を把握し、所有者等の情報と一元的な管理を行うことで、適正な管理に関する啓発や利活用に係る情報提供などを行うことを目的とします。

（２）空家等調査方法

①空家等の所在や所有者等及び空家等の状態等を把握するため、おおむね５年毎に実態調査を実施します。調査は、地域住民や関係行政機関と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

②実態調査により空家等情報が判明した場合、所有者等に対し必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員又は町長が委任した建築士もしくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）の訪問等による聞き取りやアンケート等の送付により意識調査を行います。

（３）空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、都市建設課において管理します。

また、データベースの情報は関係部局で共有する。データベースの情報は以下のとおりとします。

①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
④所有者の意向調査
⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

→ 空家等ＤＢ登録情報

３．空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを未然に防止します。

（１）空家等の適正管理の周知及び抑制

広報紙及びホームページへの空家等の適正管理に関する情報掲載、町からの文書通知等を活用し、空家等の発生の抑制や適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

～空家等の適正管理に関する情報～

・相談窓口
・全国版空家バンク
・住宅リフォーム補助金
・木造住宅耐震診断補助金
・住宅取得奨励金
・航空機騒音対策補助金
・業者等の情報　　　　　など

（２）相談体制の整備等

空家等に係る問題は､多岐にわたることから都市建設課を窓口とし、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

（３）緊急性・柔軟性を要する対応

災害等により周辺住民の生命・財産に及ぼす被害が、所有者等への連絡を待てない喫緊の状況である場合、やむを得ず必要最低限の対応を職員等により行います。ただし、警察や消防など関係機関立ち合いのうえ、職員等により対応可能な範囲とし、対応の経緯と結果について所有者等へ通知等により知らしめることとします。

４．空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や地域住民との連携による活用などを実施します。

（１）地域住民との連携

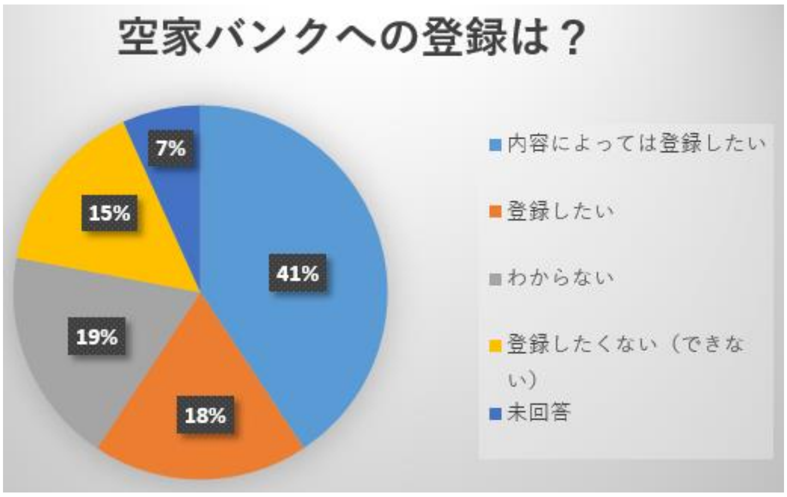
地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ地域住民に情報提供を行います。

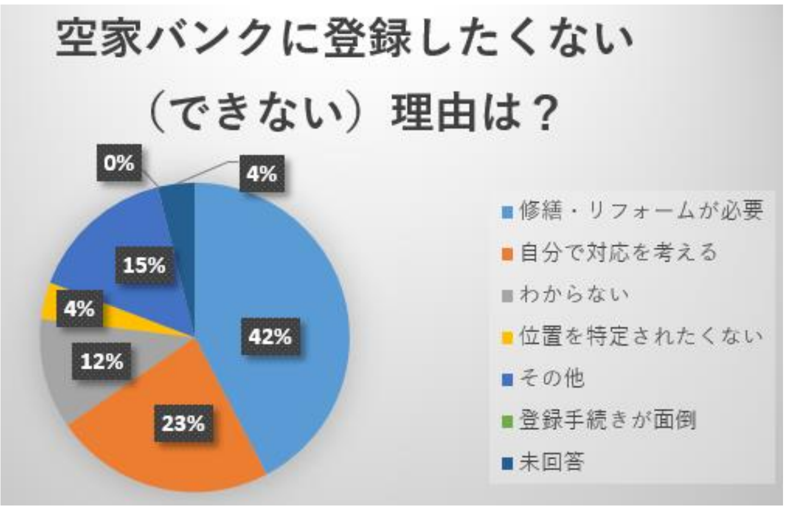
（２）空家等の利活用に関する情報提供

■空家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、国土交通省の補助を受けて企業が実施している全国版空家バンク等に登録し、希望者に空家等の情報を提供します。

また、不動産仲介業者等の関係事業者団体と協力し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。





（３）補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「住宅リフォーム補助金」や「木造住宅耐震診断補助金」、「住宅取得奨励金」などその他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

また、町内では一定の騒音区域内において、航空機騒音による障害を軽減するために防音工事や空調設置・更新に対する補助金があることを周知・活用することを促します。

第４章　特定空家等に対する措置

１．特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等と認められる周囲への悪影響が著しい建物について、町長は地域住民の生命、財産を守り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

（１）措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

②特定空家等の判断と措置内容の検討

・特定空家等であるかの判断及び措置内容の検討を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

・特定空家等であると認められた際、調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

・特定空家等であると認められる旨及び措置の内容を決定するにあたり、空家等協議会に意見を求めることとする。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

（２）措置の実施

①助言・指導

町長は、１（１）②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

この助言・指導により措置が講じられず、勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知することとします。

②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

町長は、命令をする場合においては、法第１４条第４項から第８項及び第１１項から第１３項の規定に基づき、実施します。

④行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第１４条第１０項の規定に基づき、実施します。

（特定空家等に対する措置）
第十四条　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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
3　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
11　市町村長は、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。
12　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。
13　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。
14　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。
15　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。

２．特定空家等の判断基準

特定空家等の判断については、国土交通省「特定空家判定方法（基準)」に基づき、横芝光町空家等対策協議会（以下、「空家協議会」という。）で意見を求め町長が決定します。

空き家特措法実施の指針（ガイドライン）抜粋

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ降り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

<table>
<tr><td colspan="2">(ｲ)基礎及び土台</td></tr>
<tr><td colspan="2">　基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・基礎が破損又は変形している
・土台が腐朽又は破損している。
・基礎と土台にずれが発生している。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【参考となる考え方】
・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合
※「震災建築物の被災独文判定基準および復旧技術指針」
（監修　国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会）
・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
※「特殊建築物等定期調査業務基準」
（監修　国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会）</td></tr>
<tr><td colspan="2">(ﾛ)柱、はり、筋かい、、柱とはりの接合等</td></tr>
<tr><td colspan="2">　構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
・柱とはりにずれが発生している。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【参考となる考え方】
　複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</td></tr>
</table>

（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<table>
<tr><td colspan="2">(ｲ)屋根ふき材、ひさし又は軒</td></tr>
<tr><td colspan="2">全部又は一部において、不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・屋根が変形している。
・屋根ふき材が剥落している。
・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
・軒がたれ下がっている。
・雨樋がたれ下がっている。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【参考となる考え方】
目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">(ﾛ)外壁</td></tr>
<tr><td colspan="2">全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・壁体を貫通する穴が生じている。
・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
・外壁やモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【参考となる考え方】
目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">(ﾊ)看板、給湯設備、屋上水槽等</td></tr>
<tr><td colspan="2">転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</td></tr>
<tr><td>調査項目の例</td><td>・看板の仕上材料が剥落している。
・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
・看板、給湯設備、屋上水槽等が支持部分が腐食している。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【参考となる考え方】
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">(ﾆ)屋外階段又はバルコニー</td></tr>
<tr><td colspan="2">全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</td></tr>
</table>

調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

２．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案)」(国土交通省都市局都市安全課）	

「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態にある。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

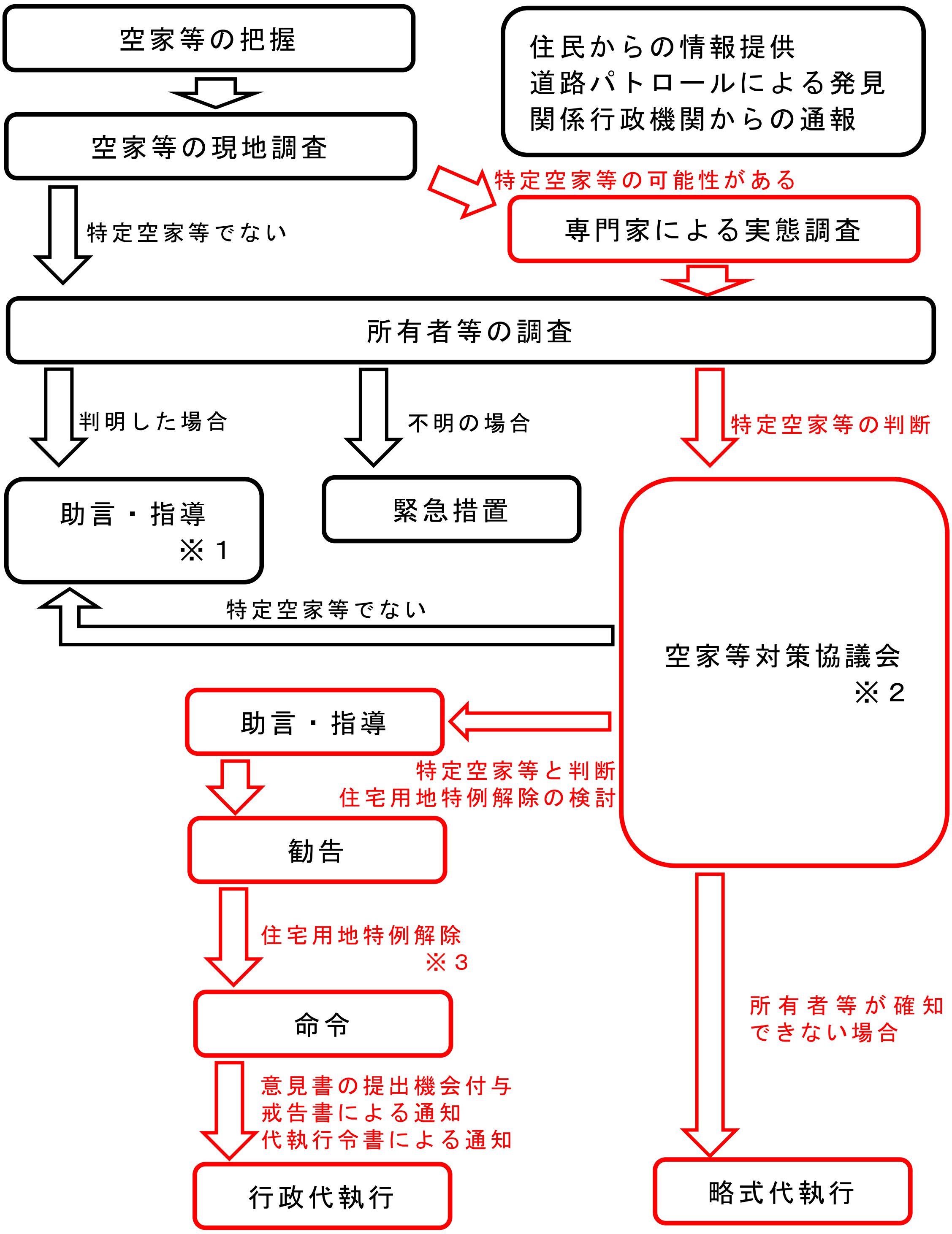
状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

状態の例	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

○空家等の対応フロー図



※１　助言･指導により､状態が改善しない場合は､再指導により改善を求める。
　その際、緊急措置について触れることがあります。

※２　特定空家等に関する措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を行う際には、空家等協議会に図ることとします。

※３　住宅用地特例が解除された場合でも､改善措置が取られた場合は再度住宅用地特例の適用について税務課と協議します。

第５章　空家等対策の体制

１．実施体制

（１）横芝光町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による空家協議会を設置します。

②所掌事務

ⅰ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

ⅱ空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議

ⅲ特定空家等の措置に関する協議

ⅳ町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

空家協議会の構成については、町長のほか、町議会議員、学識経験者及び関係行政機関の職員をもって組織します。

２．相談体制

（１）庁内における相談体制

課　　名	役　　　　　　割
都市建設課	・空家等の調査 ・空家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・空家協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・道路交通安全確保等 ・その他の施策全般
企画空港課	・空家等を活用した移住・定住施策に関すること
環境防災課	・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に係る対応 ・災害対策及び災害時の応急措置等 ・防犯に関すること
税務課	・法第１０条第１項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報の提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

（２）関係団体との連携による相談体制

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

■弁護士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■学識経験者

空き家の利活用や移住定住に関する提言

■不動産鑑定士

不動産の調査に関する相談

■建築士

空き家の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■千葉県山武警察署

危険回避のための対応等

■匝瑳市横芝光町消防本部

災害対策、災害時の応急対応等

■千葉県山武土木事務所

建築基準法に関する相談

横芝光町空家等対策計画

発行：令和２年８月

編集・発行者：横芝光町都市建設課管理計画班

〒２８９－１７９３

千葉県山武郡横芝光町宮川１１９０２番地

TEL：０４７９－８４－１２１７

FAX：０４７９－８４－２７１３