

横芝光町空家等対策計画（素案）

令和 7 年 3 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
 - (3) 管理不全空家等
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・・・・・・・・P14
 - (1) 所有者等の意識の啓発
 - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み
 - (3) 住民からの相談に対する取り組み
2. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・P15
 - (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の更新
- 3. 空家等の適切な管理の促進・・・P16
 - (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・・・P16
 - (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

第4章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

- 1. 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れ・・・P18
 - (1) 措置の方針
 - (2) 措置の実施
- 2. 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準・・・P20

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年法律第127号）
- 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要
- 3. 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
- 4. 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）
- 5. 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）
- 6. 横芝光町空家等対策協議会委員名簿
- 7. 横芝光町空家等実態調査・意向調査結果報告書
- 8. 空家等調査票

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家が年々増加しています。

空家の多くは適切な管理がなされているものの、一部の空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。しかし、その後も空家等の数は増加を続けており、今後更に増加が見込まれています。

こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却等といった法施行後に進めてきた取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっています。

このようなことから、国では空家等対策の総合的な強化を図るため、令和 5 年 6 月 14 日に、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）が公布され、同年 12 月 13 日から、同法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されることとなりました。

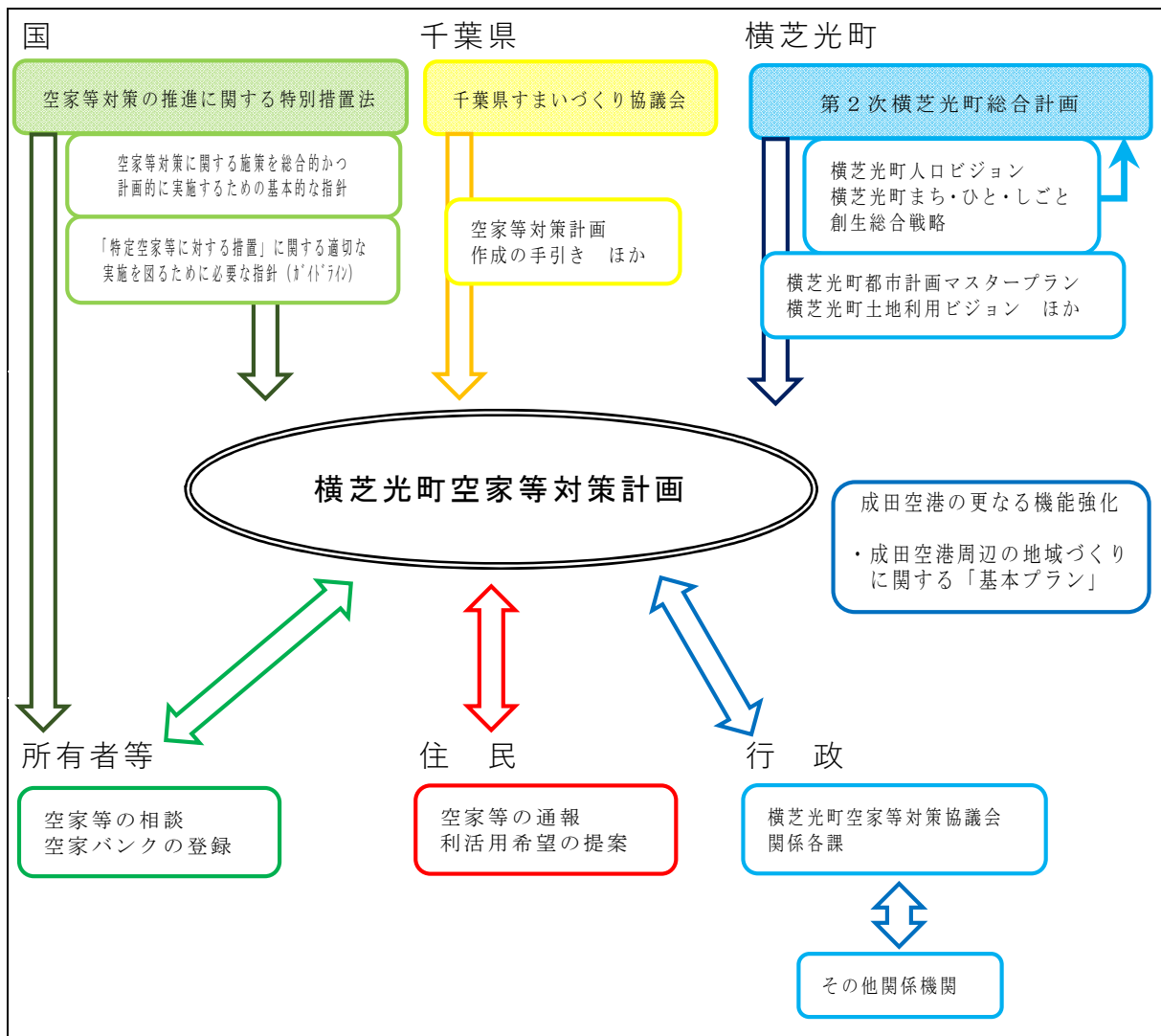
法では、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に適切な管理を行う義務があるとしています。一方、住民にとって最も身近な行政である市町村が、空家等の現況を把握し、空家等対策計画を策定することで、空家等がもたらす所有者等や住民が抱える問題を解決する一端を担うとしています。

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。

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7条

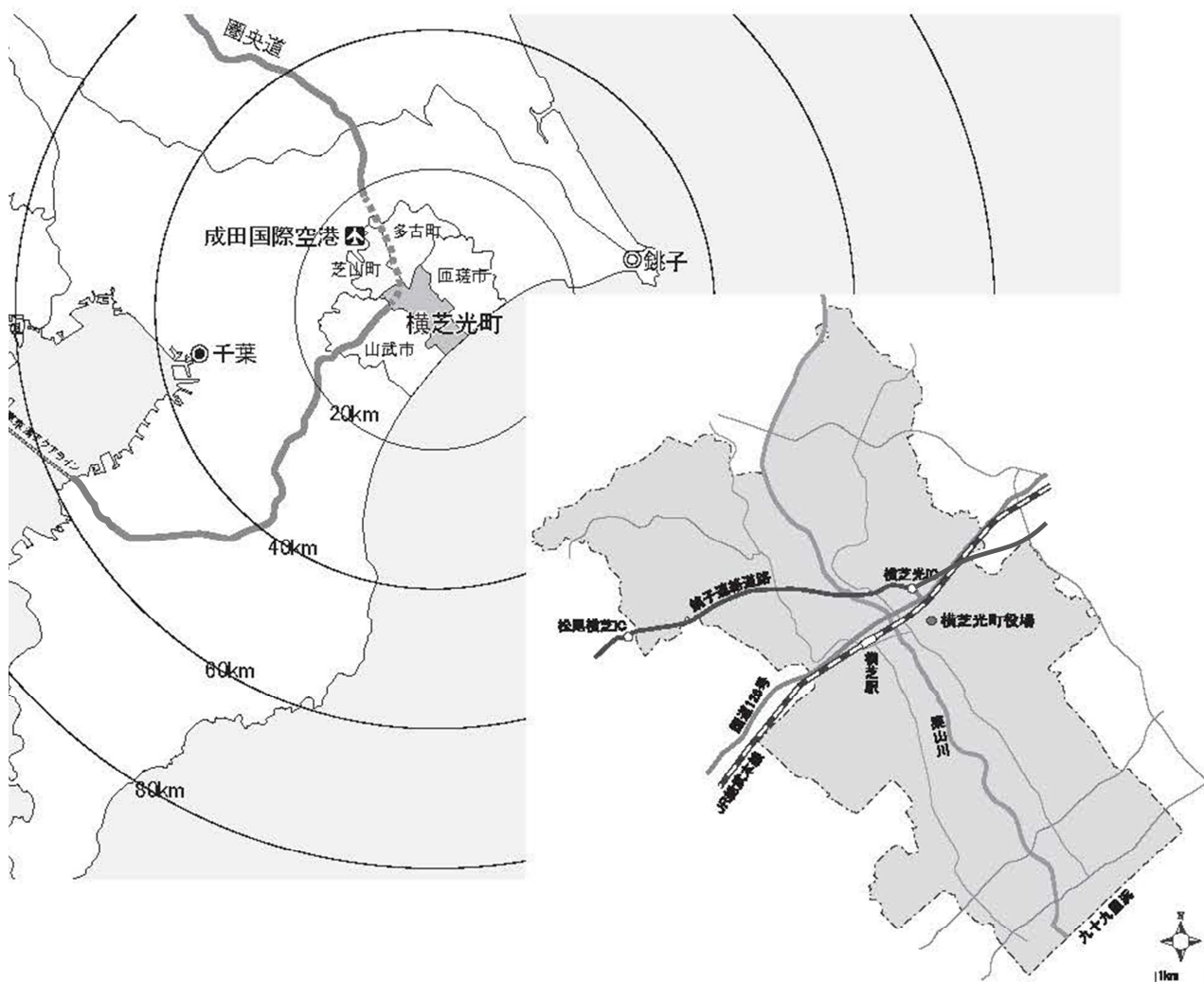
（空家等対策計画）

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。

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。

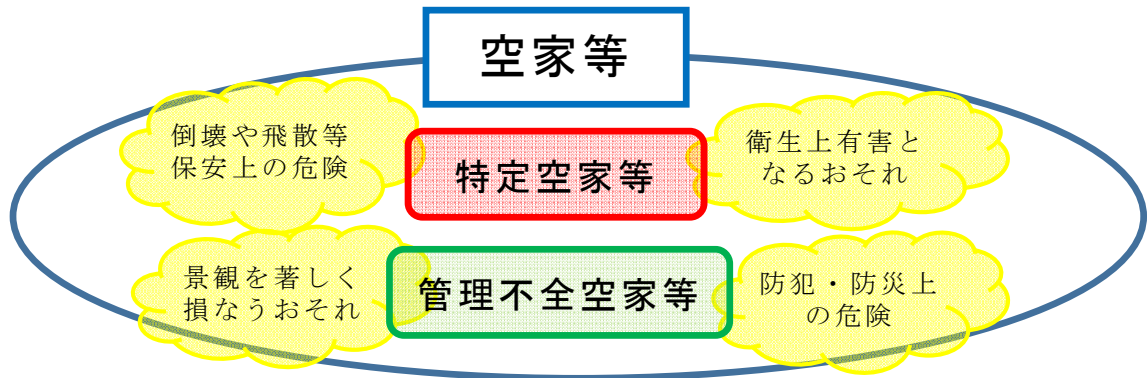
● 町の位置 ●



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、法の定義に基づき、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。

(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。

(3) 管理不全空家等（法第13条第1項）

「管理不全空家等」とは、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、2025（令和7）年から2029（令和11）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	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11
計画名					
横芝光町空家等対策計画					
第2次横芝光町総合計画					
第3次横芝光町総合計画					
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					

【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）

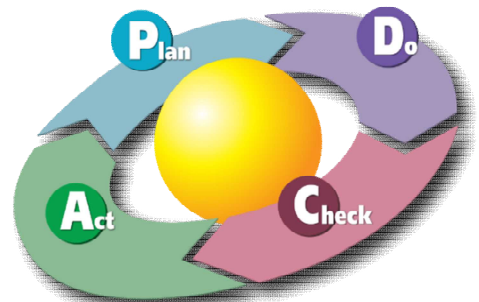


図 横芝光町空家等対策計画 PDCA サイクル

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

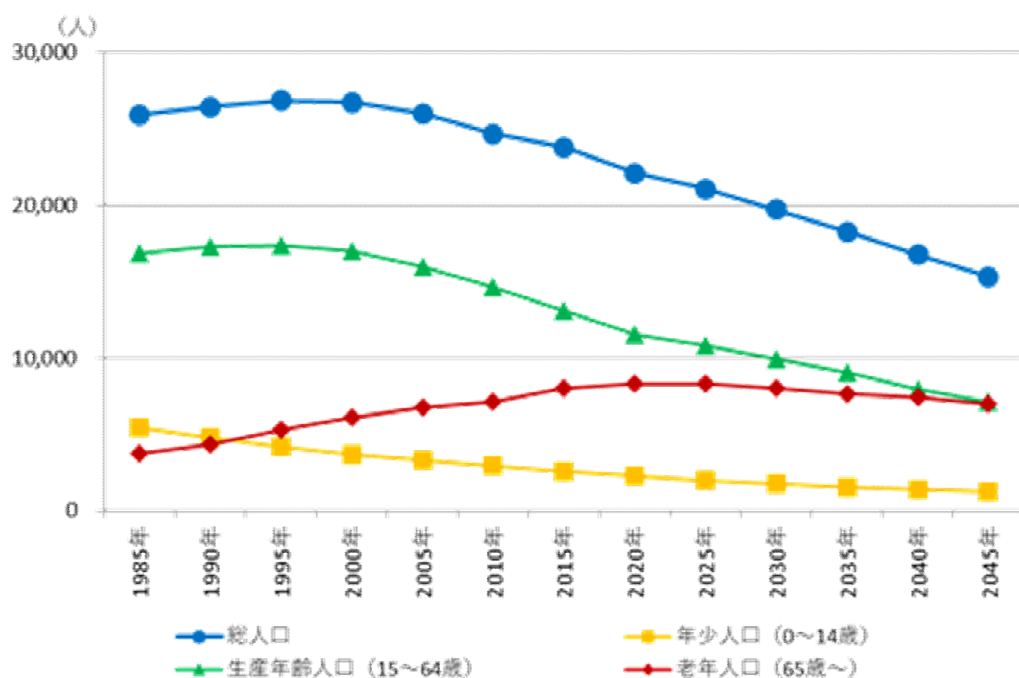
(1) 人口等の推移と現状

国勢調査によると、本町の総人口は、1995（平成7）年の26,814人（旧横芝町と旧光町の合計）をピークに緩やかに減少し、2020（令和2）年には22,075人となっています。国立社会保障・人口問題研究所によれば、町の人口は今後も減少を続け、第2次総合計画の目標年次である2025（令和7）年には21,060人とピーク時の8割以下まで減少するものと推計されています。

人口構成については、2020（令和2）年には年少人口（0～14歳）10.1％、生産年齢人口（15～64歳）52.3％、老年人口（65歳以上）37.6％であったものが、2025（令和7）年には年少人口9.5％、生産年齢人口51.3％、老年人口39.2％となり、より一層の少子高齢化が予測されています。

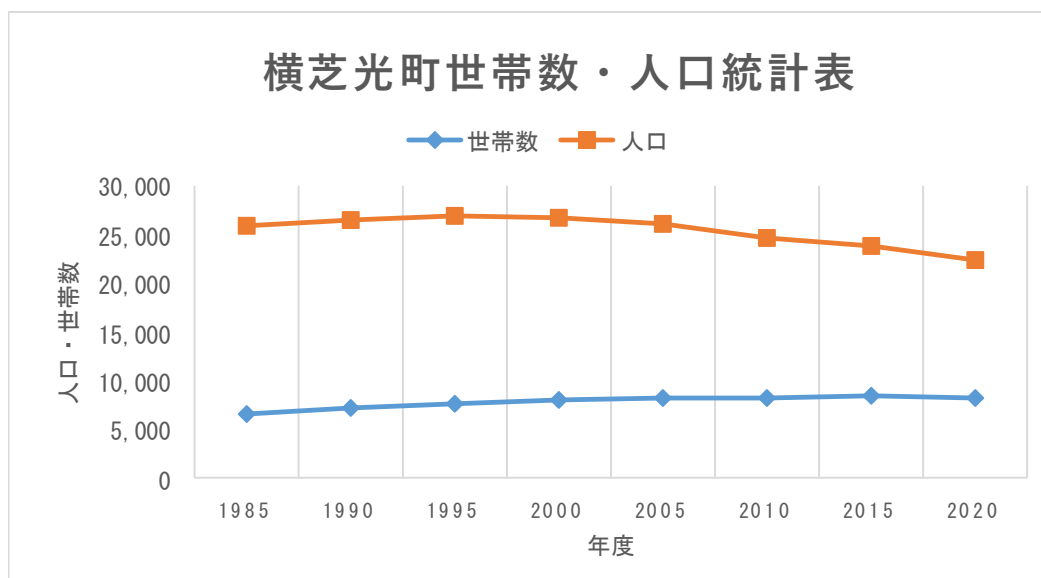
※第2次横芝光町総合計画より抜粋

《総人口及び年齢3区分別人口の推移》



（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、２０２０（令和２）年で８，２７４世帯となっています。

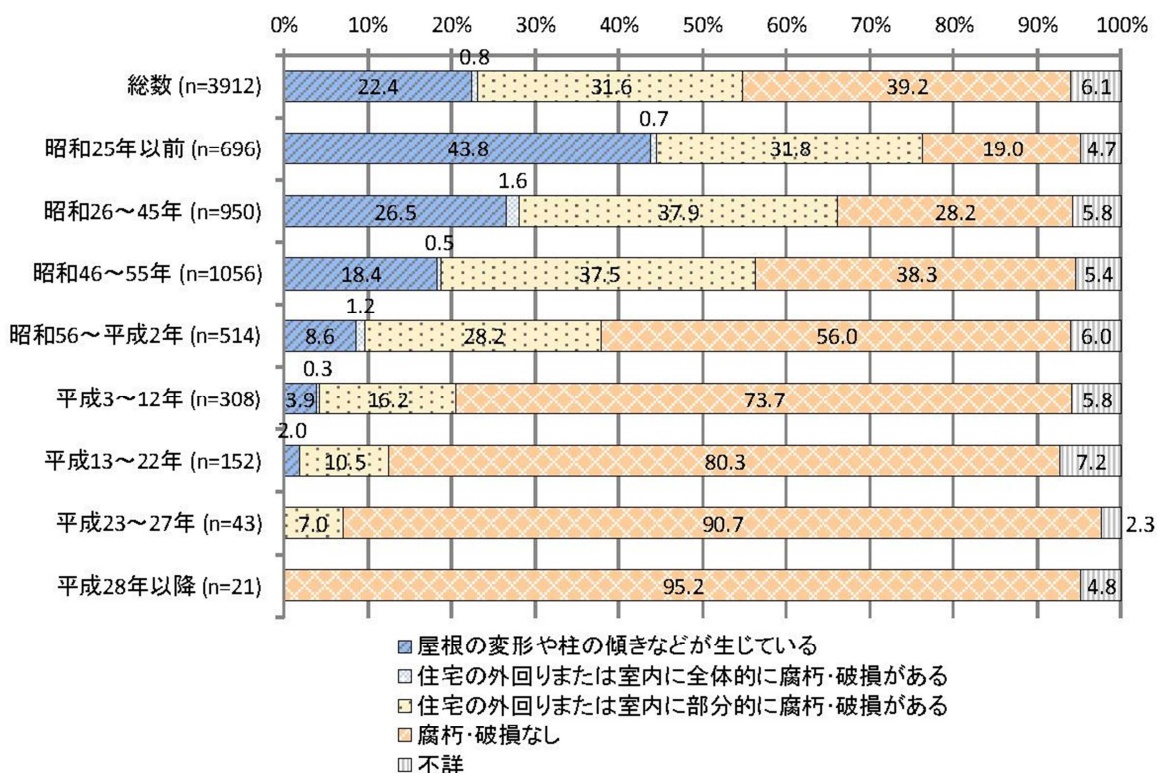


２．空家等の推移と現状

（１）全国の状況

平成３０年住宅・土地統計調査（平成３０年１０月１日現在）では、総世帯数（約５，４００万世帯）に対して、住宅ストック数（約６，２００万戸）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。

国土交通省が令和元年度に実施した空家実態調査では、空家（総数３，９１２件）の建築時期は昭和４６～５５年が２７．０％（１，０５６件）、それ以前が４２．０％（１，６４６件）となっており、空家等の６９．０％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家で、腐朽・破損している状態のものが、空家全体の４４．２％（１，７２８件）を占めています。



※令和元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2013（平成25）年の2,896千戸から2018（平成30）年の3,030千戸に増加しているが、それに伴い空家の数も平成25年の367千戸から平成30年の383千戸へと増えています。

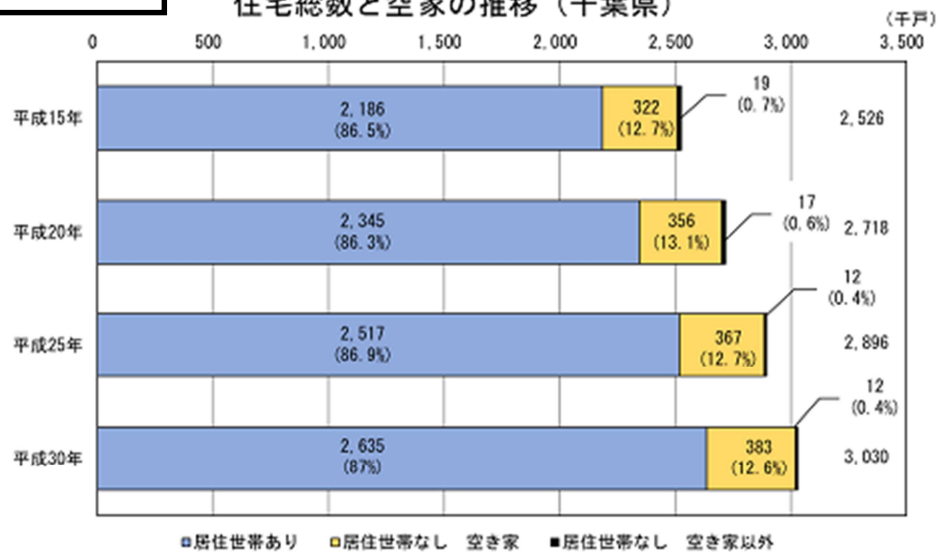
本町では別表2のとおり、建築確認の件数が平成25年度は115件あったのに対して令和5年度は105件と微減の傾向であります。人口も減少傾向であることから、空家の数に関しては微増となっていくことが予想されます。

令和5年度に町が実施した空家等実態調査では、海に近い地域に空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）に接していない空家が多く存在し、今後の利活用に障害をきたすことが考えられます。

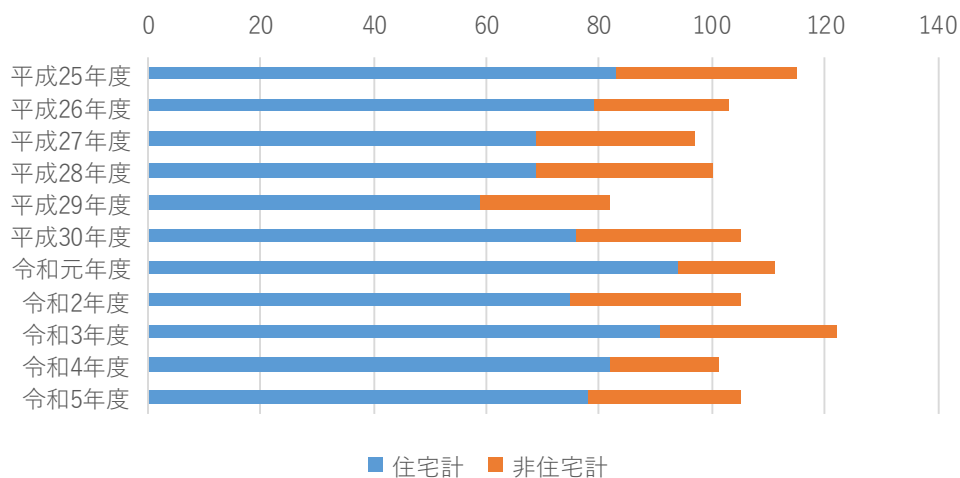
別表 1

住宅総数と空家の推移（千葉県）



別表 2

横芝光町建築確認件数



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、令和5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

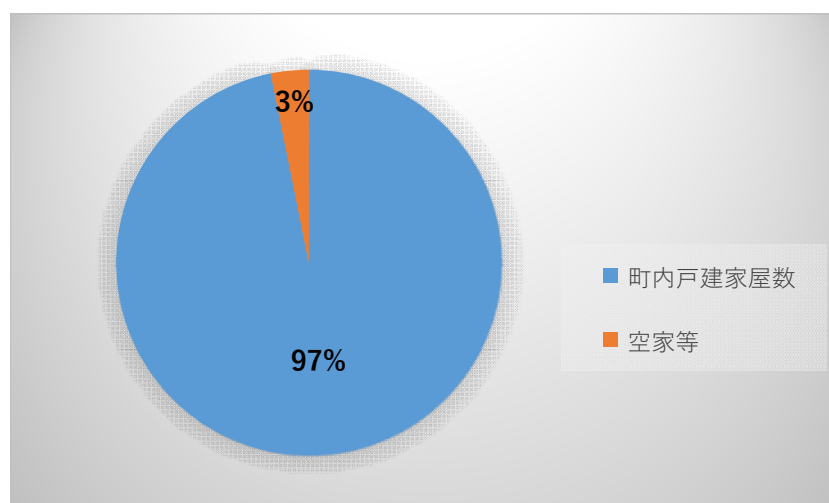
令和３年度に抽出した空家候補と見られる建物の一覧を基に、家屋課税台帳、地域住民から通報のあった空家等を加え、重複や公共施設、地番図等により位置が特定できなかったものを精査し調査対象としました。

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、付近にあった空家等と見られるもの、近隣住民からの情報提供により空家等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

町内全体の戸建家屋数２０，２５９件のうち、空家等もしくはその可能性ありとされ、調査対象とした家屋は１，０６５件、そのうち空家等と判定されたものは６６４件となり、町内全体の３％となっています。



(2) 空家等意向調査

・調査対象

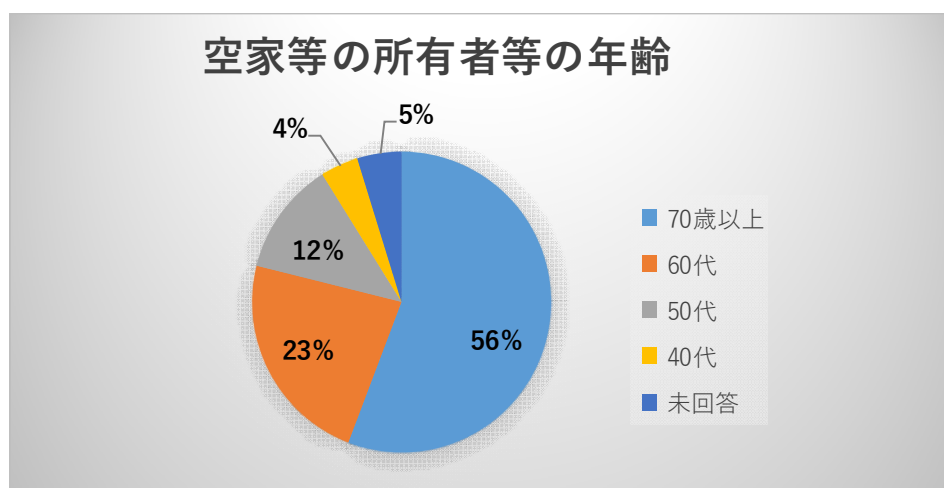
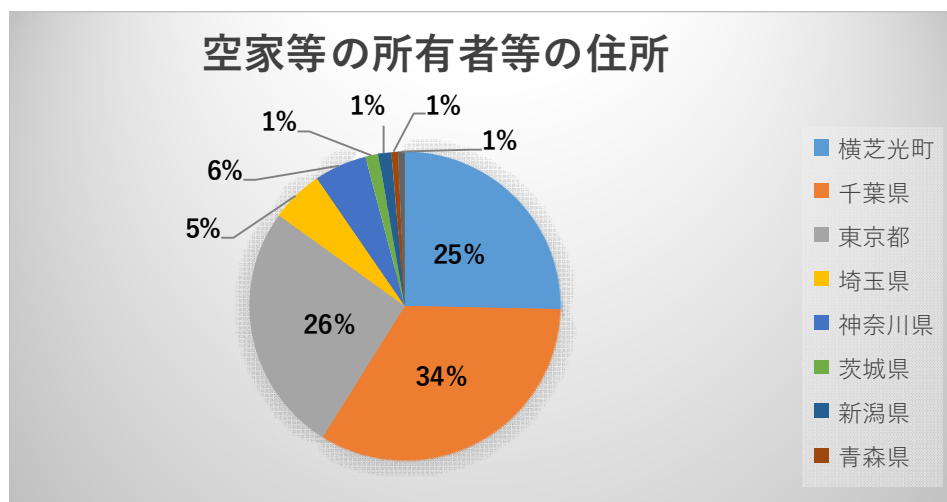
現地調査にて、空家等もしくはその可能性ありとされた795件のうち、所有者等が特定できた609件に対して、アンケートによる調査を行いました。

・調査内容

所有者等の情報や建物の利用・管理状況、空家等となった理由、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

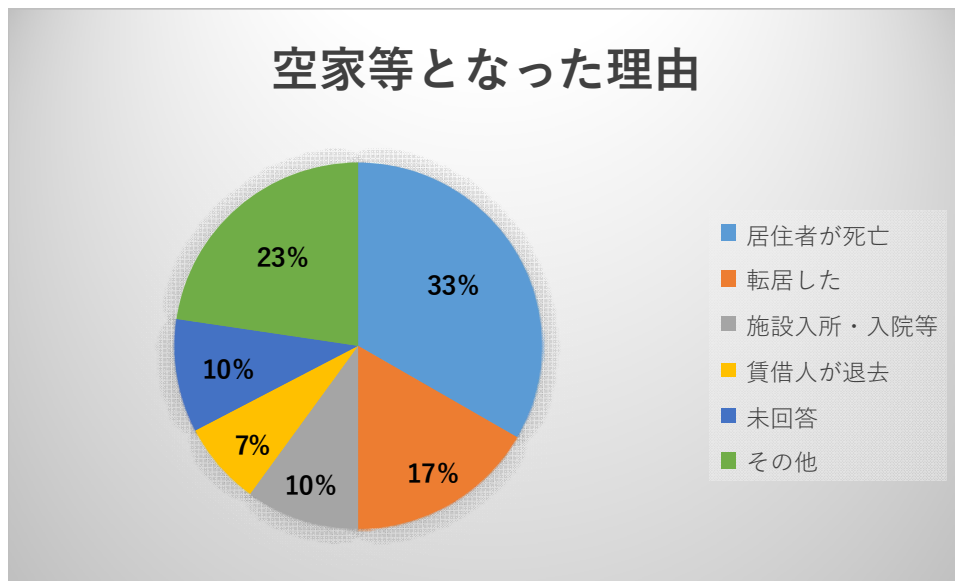
所有者は町外在住の方が75.3%を、60歳以上の方が77.4%を超えています。これにより維持管理が難しく、売却等処分をしたいという回答が多く見られますが、自由記載の意見では「高齢になり処分したいが老朽化が進んでいるため、現状のまま買い手が見つからない」や「リフォーム費用がかかる、解体後の固定資産税が高くなると困る」など回答が見られました。



4. 空家等の背景と課題

(1) 空家化の要因

・空家等となった理由は、空家等意向調査で回答のあった150件中「居住者が死亡したため」が50件（33.3%）と最も多く、次いで「転居したため」が26件（17.3%）、「施設入所・入院等」が15件（10.0%）となりました。また、転居の理由としては「所有者または家族（親族）の都合により」や「仕事の都合により」が理由となっています。



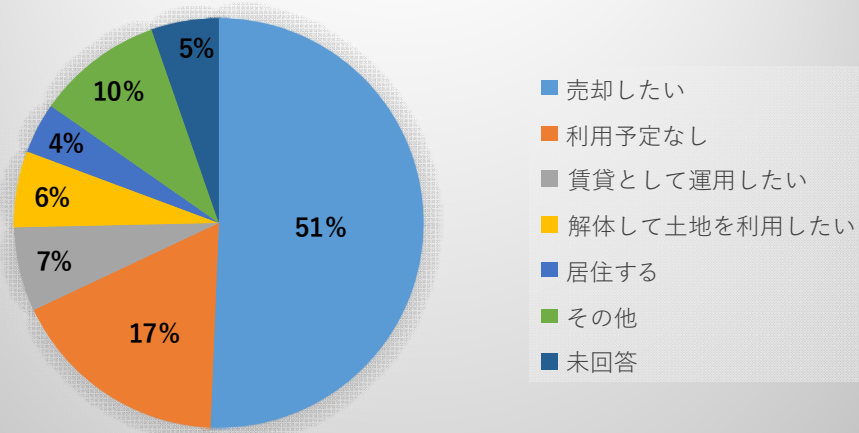
(2) 空家等対策に関する課題

・空家等とされた664件のうち、明らかに危険な状態で傾斜しているものが18件ありました。これらの物件は、周囲の住宅及び住民に深刻な被害をもたらす危険性があるため、特定空家または管理不全空家に指定し、早急に対策する必要があります。

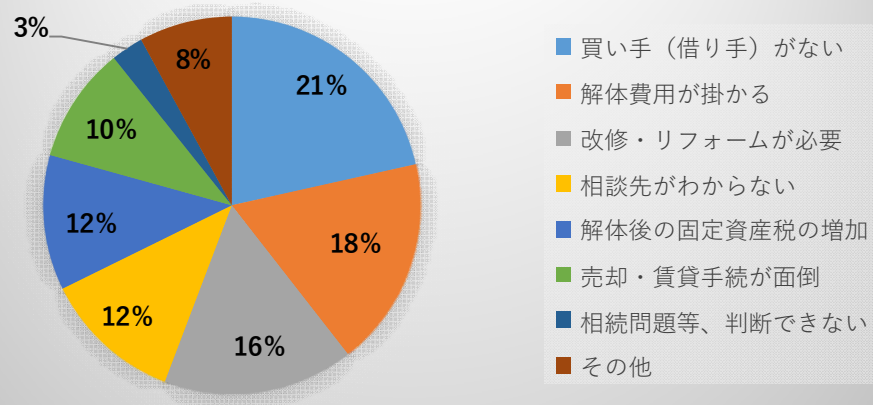
(3) 所有者等の意向と課題

所有者等の意向としては「売却したい」が50.7%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」が21.2%と多くの所有者等が売却の難しさが伺えます。

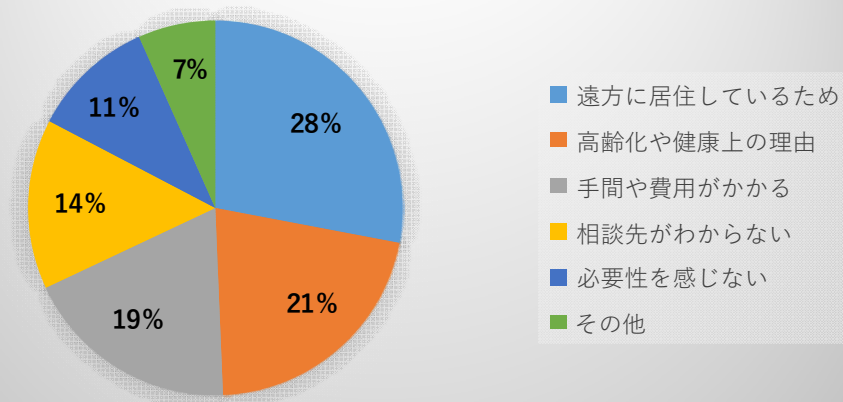
空家等を今後どうしたいですか？



空家等で困っていることは？



維持管理できない理由は？



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5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5条

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(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、アンケートの送付等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の更新

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、データベースを更新し、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町の関係部局で共有します。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

広報紙や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
- ・ 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することとします。

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促進します。

（１）地域住民との連携

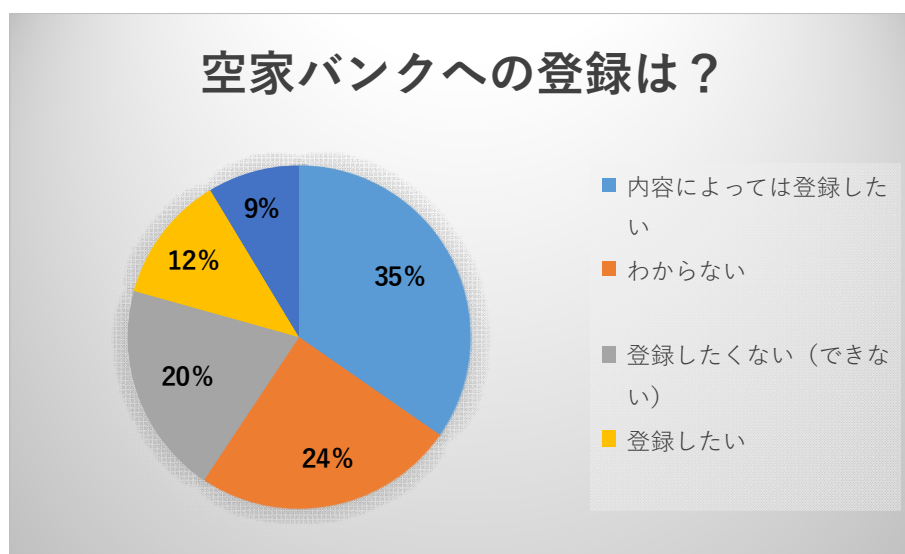
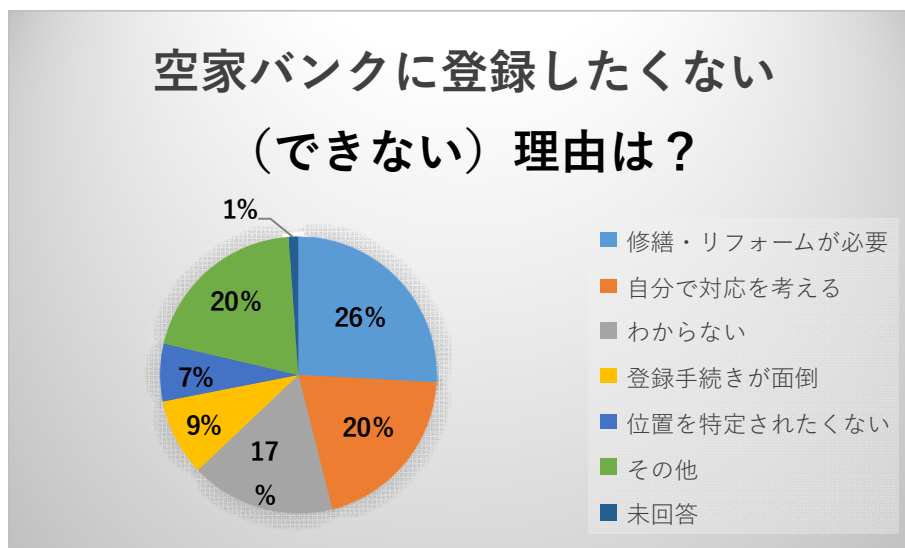
地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ地域住民に情報提供を行います。

（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、国土交通省のモデル事業で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。



第4章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

1. 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れ

特定空家等及び管理不全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

特定空家等及び管理不全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特定空家等及び管理不全空家等の判断と措置内容の検討

- ・特定空家等及び管理不全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。
- ・特定空家等及び管理不全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。
- ・特定空家等及び管理不全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、空家等対策協議会に意見を求めることとします。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。
- ・現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断します。

(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22条第4項から第8項まで並びに同条第13項及び第14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22条第10項の規定に基づき、実施します。

第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二條 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、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の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。

2. 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

特定空家等及び管理不全空家等の判断については、国土交通省「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）」に基づき、空家等対策協議会で意見を求め町長が決定します。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

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

(1) 建築物

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

(管理不全空家等)

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

(備考)

- ・倒壊のおそれがある著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。
- ・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

(2) 門、塀、屋外階段等

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

(管理不全空家等)

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

(特定空家等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(管理不全空家等)

- ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

(備考)

- ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下 3.（3）及び 4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

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

(特定空家等)

- ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

(管理不全空家等)

- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃がなされておらず、排水不良が認められる状態

(備考)

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

3. 部材等の落下

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

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特定空家等)

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

(管理不全空家等)

- ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考)

- ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等)

- ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

(管理不全空家等)

- ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(備考)

- ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

(特定空家等)

- ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等)

- ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考)

- ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

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

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

(特定空家等)

- ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・ 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(管理不全空家等)

- ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考)

- ・ 既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

(特定空家等)

- ・ 立木の大枝の飛散
- ・ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等)

- ・ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考)

- ・ 既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

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

（特定空家等）

- ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損

（管理不全空家等）

- ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）汚水等

（特定空家等）

- ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
- ・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損

（管理不全空家等）

- ・ 排水設備の破損等

（2）害虫等

（特定空家等）

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

(管理不全空家等)

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

(3) 動物の糞尿等

(特定空家等)

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

(管理不全空家等)

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

「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」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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)

- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

(管理不全空家等)

- ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

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

(特定空家等)

- ・不法侵入の形跡
- ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

(管理不全空家等)

- ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

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

(特定空家等)

- ・頻繁な落雪の形跡
- ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

(管理不全空家等)

- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・雪止めの破損等

(備考)

- ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特定空家等)

- ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

(管理不全空家等)

- ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

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

(特定空家等)

- ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

(管理不全空家等)

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

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

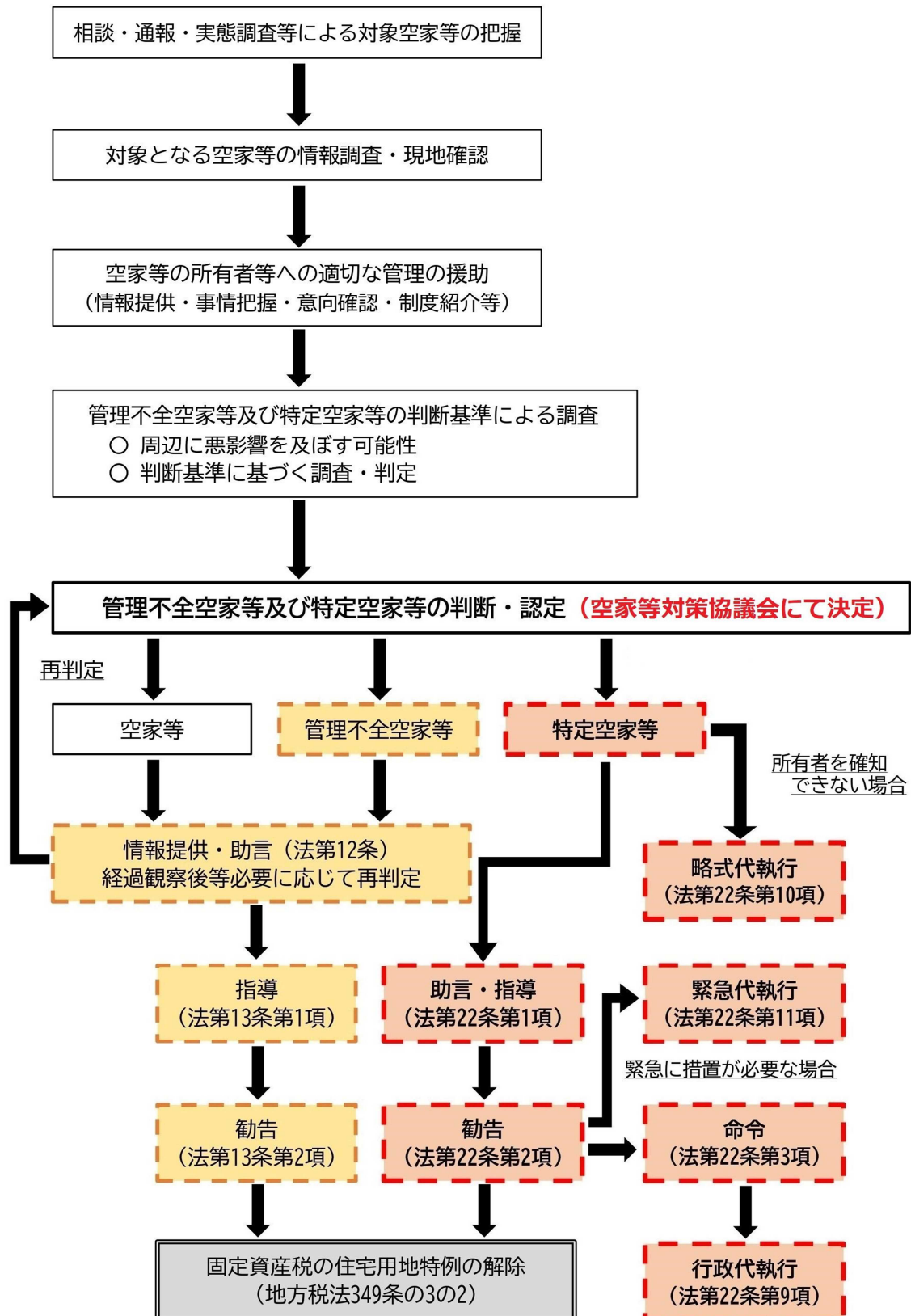
(特定空家等)

- ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

(管理不全空家等)

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

■ 管理不全空家等及び特定空家等の判断・措置フロー



※ 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等対策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

空家等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

空家等の修繕、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 年 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