

# 大網白里市空家等対策計画

(案)



令和7年 月

大網白里市

## 目 次

### 第1章 計画の趣旨

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
(1)	法との関係性	1
(2)	市における位置付け	1-2
3	計画期間	2
4	計画対象区域	2
5	用語の定義	2-3

### 第2章 空家等を取り巻く状況

1	将来の人口変動	4-6
2	空き家の状況	6
(1)	実態調査からみた空き家の状況	6-7
(2)	アンケート調査からみた空き家の状況	7-12

### 第3章 空家等を取り巻く課題

1	課題発生の過程	13
2	各要因について	13-14
3	課題の整理	15

### 第4章 空家等に対する方針及び施策

1	計画の対象とする地域	16
2	対象とする空家等の種類	16
3	対策の方向性	16
4	空家等に対する方針等	16-17
(1)	所有者等の責務	16
(2)	行政としての責務	16
(3)	空家等に対する方針	17-33
	◆管理不全空家等への対応	20
	◆特定空家等への対応	21
	◆対応フロー	23-24
	◆判定基準	25-32

◆補助制度の検討	35
----------	----

## 第5章 実施体制

1 対策の実施体制	36
2 各機関の役割分担	36-37
3 大網白里市空家等対策協議会について	37
4 住民相談への対応	38

## 第6章 計画の目標と効果検証

1 目標	39
2 効果検証	39

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景と目的

近年、大網白里市を含め全国的に空き家が増加傾向にあります。所有者等による適正な管理が行われていない空き家については、放火等による火災、強風による破損、倒壊など、周囲の方の生命、身体や財産に危険が生じるほか、景観上の問題、害虫の発生や害獣の棲み家となることによる公衆衛生の悪化など、環境へのさまざまな悪影響をもたらします。

今後さらに増加することが予想される空き家により、生活環境に与える影響はますます大きくなるものと考えられます。

そこで、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、全国的に社会問題化しつつある空家等について、その解消のため市町村長等が一定の措置を講じることができますようにしています。

大網白里市では、「大網白里市まちをきれいにする条例」により、管理不全となっている空家等の所有者に対し、適切な管理を促すべく指導等を行っているほか、空家等実態調査を実施するとともに、空家等所有者に対するアンケートを行い、今後の意向等を調査したところです。

このような中、今後も増加していく空家等に適切に対応するため、大網白里市では令和6年4月1日「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例」を施行するとともに、大網白里市、所有者等、市民、事業者等がそれぞれの役割を確認しつつ、その役割に基づいて対応するために、このたびの「大網白里市空家等対策計画」を策定することとしました。

### 2 計画の位置付け

#### (1) 法との関係性

本計画は、「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。）第7条第1項」に規定する空家等対策計画であり、国の基本的な指針として示されている「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」（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）に即して策定するものです。

#### (2) 市における位置付け

空家等への対策については、「大網白里市第6次総合計画」（以下「市総合計画」という。）において、空き家対策の推進として位置づけているところであり、本計画に

については、法や市総合計画、大網白里市まち・ひと・しごと創生総合戦略等の上位計画との整合を図るものとします。

### 3 計画期間

---

本計画の計画期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とします。ただし、社会情勢や事業の進捗状況等の変化に的確に対応するため、必要に応じて計画の見直しを実施することとします。

なお、事業の進捗状況や、計画内容の見直し及び次期計画の策定時期にあっては、本計画に定める空家等に対する方針及び施策について、その効果を検証し、継続的かつ実効性のある施策を検討して進めていきます。

### 4 計画対象区域

---

本計画の対象となる区域は、大網白里市全域とします。ただし、今後の空家等の状況や施策の効果検証を通じて、施策を講じる上で重点的な区域を定める必要が生じた場合は、当該区域を計画の重点区域として定めるものとします。

### 5 用語の定義

---

#### 【空家等】（法第2条第1項）

建築物（※1）又はこれに附属する工作物（※2）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。

※1 建築物：土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。

（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号）

※2 これに附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいいます。

#### 【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】

建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、たとえば、年間を通して建築物などの使用実績がないことをいいます。

なお、共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」には該当せず、法の適用の対象外となります。

### 【所有者等】

空家等の所有者や占有者又は管理者をいいます。

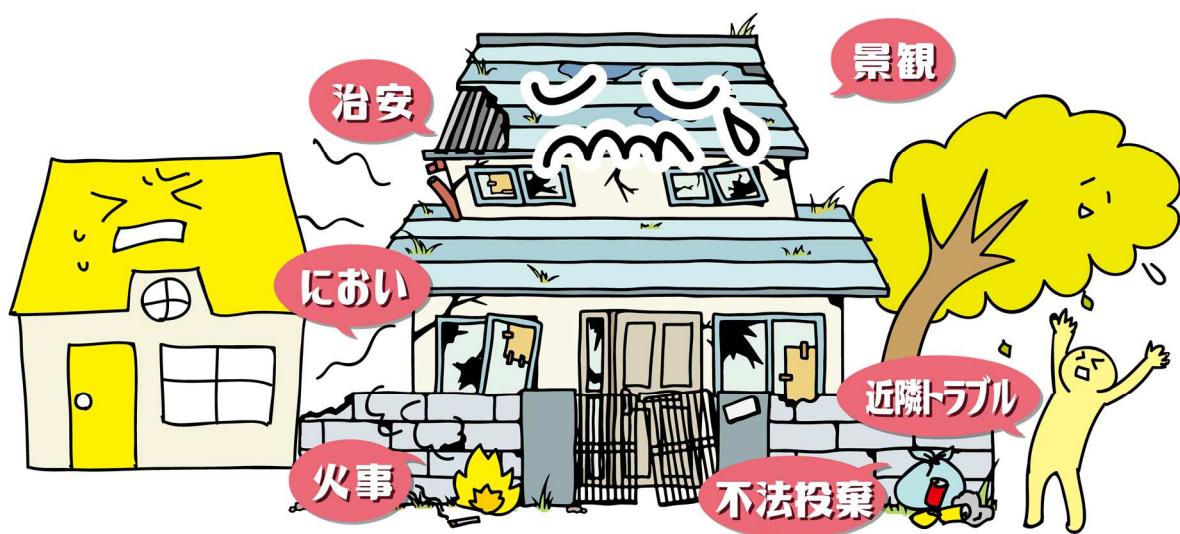
### 【特定空家等】（法第2条第2項）

1～4のいずれかに該当す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

### 【管理不全空家等】（法第13条第1項）

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空家等をいいます。



## 第2章 空家等を取り巻く状況

### 1 将来の人口変動

大網白里市では、大網白里市人口ビジョン（令和2年改訂）において、将来的な人口の変動を推計しています。

5ページの図表1のとおり、大網白里市の人口は、平成10年までは自然動態も社会動態もいずれも増加しており、平成2年から平成8年までの1,000人を超える社会動態の増加は、大網白里市の急激な人口増加に大きく影響しました。平成11年には自然動態が減少に転じ、平成13年以降、自然動態は減少し続けますが、この間も社会動態の増加は続き、平成21年までは人口増加を続けています。しかしながら、平成22年以降は、社会動態の増加を自然動態の減少が上回ることが多くなり、人口は減少傾向となっています。

このような状況の中で、令和2年人口推計結果が6ページの図表2のとおり示されたところですが、今後も人口減少は続き、2060年には、26,000人ほどに減少するものと推計されています。

のことから、特に対策を講じなければ市内の空き家は今後ますます増加してしまうことが考えられます。



(図表1 大網白里市の自然動態・社会動態)

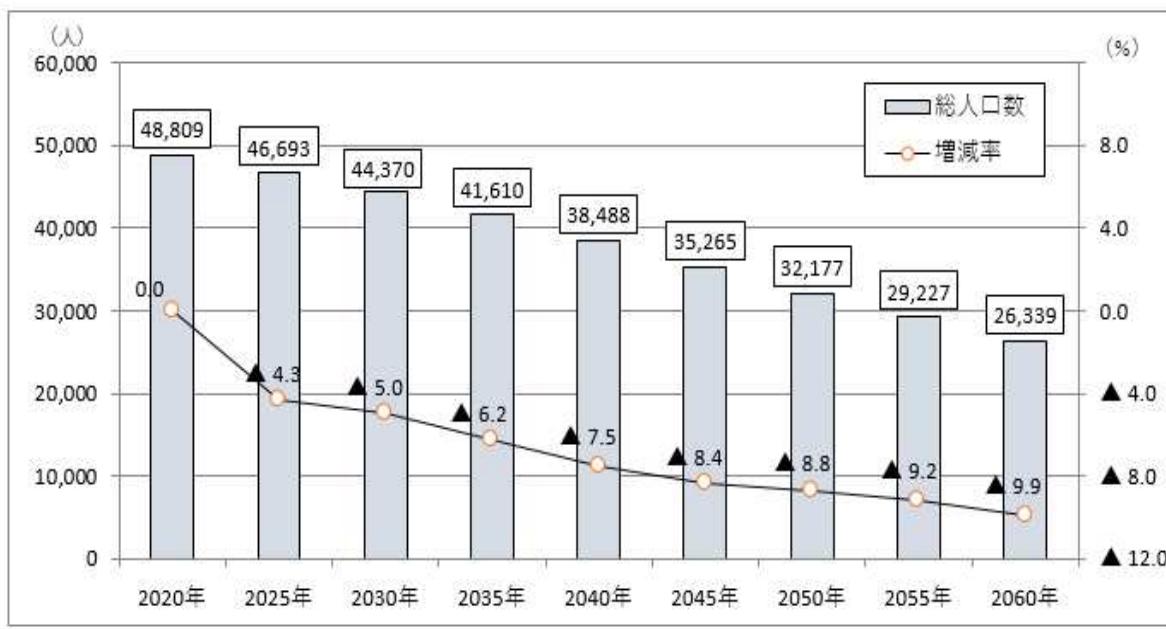
(単位：人)

年	全体の 増減数	自然動態			社会動態			
		増減数	出生	死亡	増減数	転入	転出	その他
平成元	947	63	295	232	884	2,131	1,200	△ 47
2	1,884	35	308	273	1,849	3,636	1,263	△ 524
3	1,883	115	341	226	1,768	3,269	1,494	△ 7
4	1,542	44	331	287	1,498	3,159	1,638	△ 23
5	1,609	110	363	253	1,499	3,171	1,665	△ 7
6	1,876	70	377	307	1,806	3,535	1,738	9
7	1,528	52	373	321	1,476	3,573	1,869	△ 228
8	1,287	69	364	295	1,218	3,135	1,945	28
9	934	35	359	324	899	2,908	2,009	0
10	1,061	77	385	308	984	2,997	1,973	△ 40
11	787	△ 44	339	383	831	2,974	2,174	31
12	132	13	367	354	119	2,686	2,158	△ 409
13	566	△ 33	364	397	599	2,603	2,007	3
14	279	△ 67	338	405	346	2,470	2,145	21
15	493	△ 53	331	384	546	2,656	2,108	△ 2
16	317	△ 107	315	422	424	2,514	2,105	15
17	828	△ 121	323	444	949	2,382	2,158	725
18	305	△ 106	334	440	411	2,523	2,089	△ 23
19	12	△ 135	328	463	147	2,373	2,232	6
20	107	△ 117	336	453	224	2,335	2,101	△ 10
21	323	△ 102	342	444	425	2,347	1,918	△ 4
22	△ 176	△ 185	330	515	9	2,182	1,979	△ 194
23	3	△ 146	351	497	149	2,071	1,925	3
24	△ 183	△ 220	286	506	37	1,890	1,849	△ 4
25	△ 266	△ 241	290	531	△ 25	1,832	1,812	△ 45
26	△ 155	△ 227	311	538	72	1,992	1,888	△ 32
27	△ 349	△ 261	297	558	△ 88	2,490	2,542	△ 36
28	△ 217	△ 250	261	511	33	2,078	1,993	△ 52
29	△ 279	△ 270	267	537	△ 9	1,884	1,883	△ 10
30	△ 293	△ 279	278	557	△ 14	1,863	1,867	△ 10
31	△ 420	△ 343	248	591	△ 77	1,784	1,854	△ 7
令和2	99	△ 345	237	582	444	1,785	1,696	355
3	△ 281	△ 403	238	641	122	1,812	1,686	△ 4
4	△ 262	△ 442	207	649	180	1,847	1,658	△ 9

資料:「千葉県毎月常住人口調査」

(図表2 大網白里市の人口推計)

	(単位:人、%)									
	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	
総人口数	48,809	46,693	44,370	41,610	38,488	35,265	32,177	29,227	26,339	
増減率	-	▲4.3	▲5.0	▲6.2	▲7.5	▲8.4	▲8.8	▲9.2	▲9.9	
増減数	-	▲2,116	▲2,323	▲2,760	▲3,122	▲3,223	▲3,088	▲2,950	▲2,888	



## 2 空き家の状況

### (1) 実態調査からみた空き家の状況

令和5年度までに実施した実態調査の結果、大網白里市には726戸の空き家がありました。（実態調査は、水道の閉栓情報を基に行ってています。）

調査結果の726戸の空き家の割合、戸数を地域別にみると、瑞穂地区9%(66戸)、大網・山辺地区20%(142戸)、増穂地区36%(264戸)、白里・福岡地区35%(254戸)となり、増穂地区と白里・福岡地区をあわせると7割を占めています。

**【瑞穂地区】**市の南西部に位置し、丘陵部と平野部のある地形で、ながた野、みずほ台、みやこ野などの大規模な住宅地があり、森林地域、住宅地域、農村地域、永田駅を有する地区。

**【大網・山辺地区】**市の北西部に位置し、丘陵部と平野部のある地形で、みどりが丘季美の森などの大規模な住宅地、商業地があり、森林地域、住宅地域、商業地域、農村地域、大網駅を有する地区。

**【増 穂 地 区】**市の中南部に位置し、平野部の地形で、小規模開発の住宅地と農家住宅があり、住宅地域、農村地域を有する地区。

**【白里・福岡地区】**市の東部に位置し、九十九里浜に面した平野部の地形で、小規模な住宅地と農家住宅、水産加工場等があり、住宅地域、農村地域、商業地域を有する地区。



## (2) アンケート調査からみた空き家の状況

令和5年度までに空き家の所有者等（登記簿上の所有者又は納税義務者）に対して行ったアンケート調査では、送付総数726通に対し、回答が275通で、回収率は約37%となりました。

調査の結果については、次のとおりです。

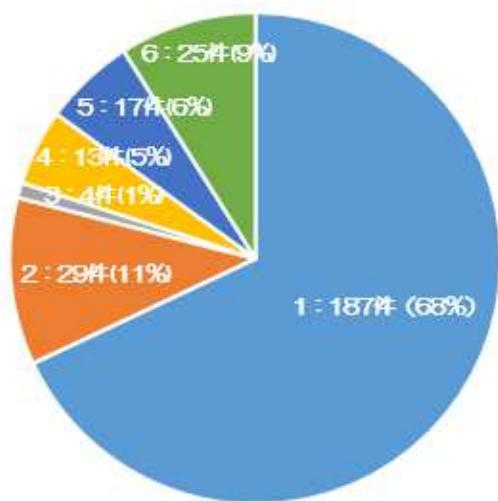
なお、このアンケートの結果は、大網白里市の空家等対策推進に係る施策を検討する上で、所有者等が今後、空き家をどのようにしたいか、何が課題となっているか、行政に対してどのような支援を求めているかなどが記載されており、重要な指標の一つになるものと考えられます。

## ■回答者の属性

回答者の属性については、建物の所有者及び納税義務者並びに管理者からの回答が8割を超えており、空家等の「所有者等」に当たる方からの回答が得られたものと考えられます。

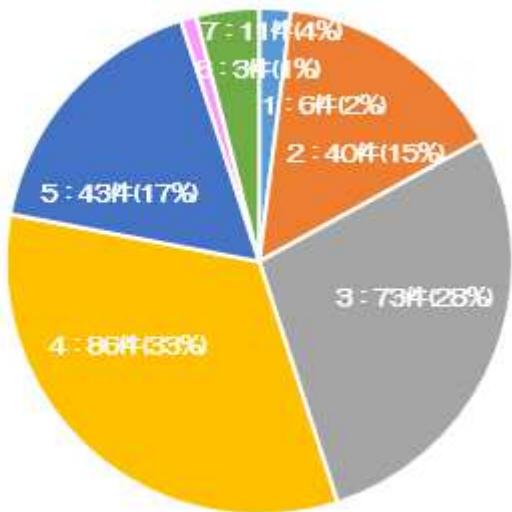
また、年齢を見ると、回答者の約8割が60歳を超えていることがうかがえます。

【回答者】



- 1. 建物の所有者
- 2. 納税義務者
- 3. 建物(敷地)管理者
- 4. 大網白里市内における空き家については、心当たりがない
- 5. その他
- 6. 未回答

【年齢】



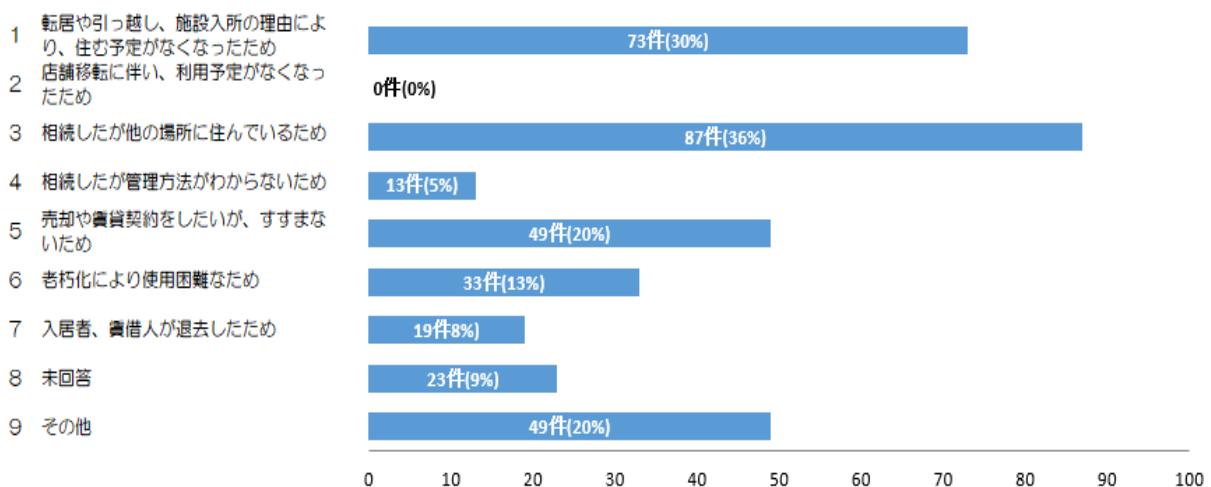
- 1. 39歳以下
- 2. 40歳から59歳
- 3. 60歳から69歳
- 4. 70歳から79歳
- 5. 80歳以上
- 6. 法人
- 7. 未回答

## ■空き家となった理由

空き家となった理由については、「相続したが他の場所に住んでいるため」と「転居や引っ越し、施設入所に伴って住む予定がなくなった」という理由が全体の約6割を占めています。

「老朽化により使用不能」となり空き家となったものは、1割程度にとどまっていることから、基本的には活用が可能な状態はあるものと推察されます。

### 【理由】(複数回答)

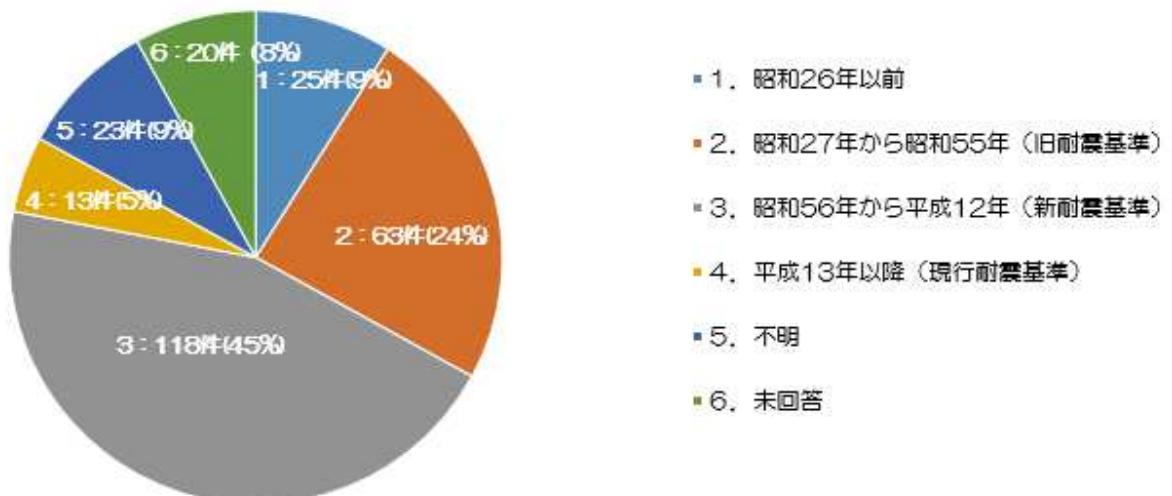


## ■建物の建築時期

建物が建築された時期については、「昭和56年から平成12年までに建築されたもの」が約半数を占めていますが、それ以前のものを含めると、約8割にのぼり、市内の空き家の多くは、築年数がかなり経過しているものと考えられます。

一方で、「平成13年以降に建築されたもの」もあり、このような空き家については、利活用を図るためにも、できるだけ早い時期に適正な管理をすることが必要であると考えられます。

### 【建築時期】

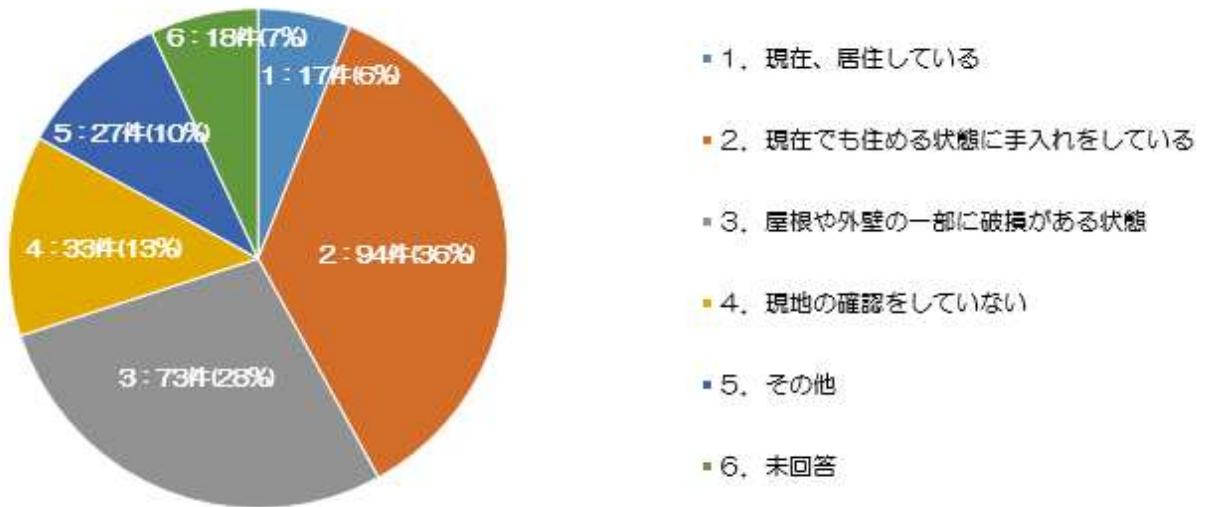


## ■管理の状況について

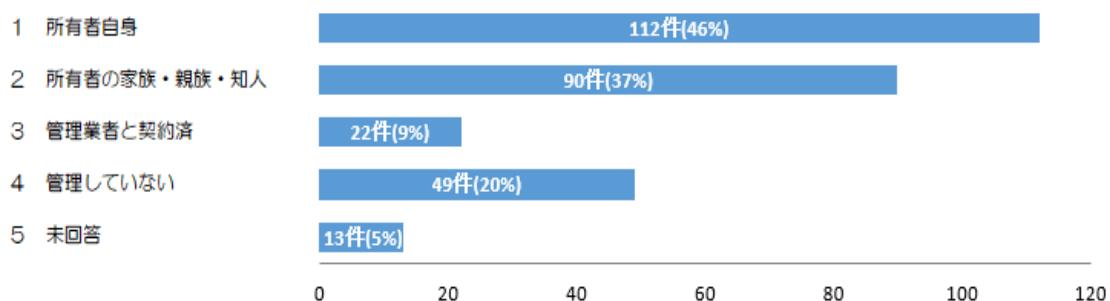
建物の管理状況については、「住める状態」にしている方がおよそ4割の一方、「屋根や外壁の一部破損」や「現地確認をしていない」方が4割を超える状況にあります。

建物を管理をしている方は、所有者自身や親族が8割を超えていましたが、「管理をしていない」が2割となり、管理不全空家等に転じてしまうリスクが大きいものと考えられます。

【管理状況】



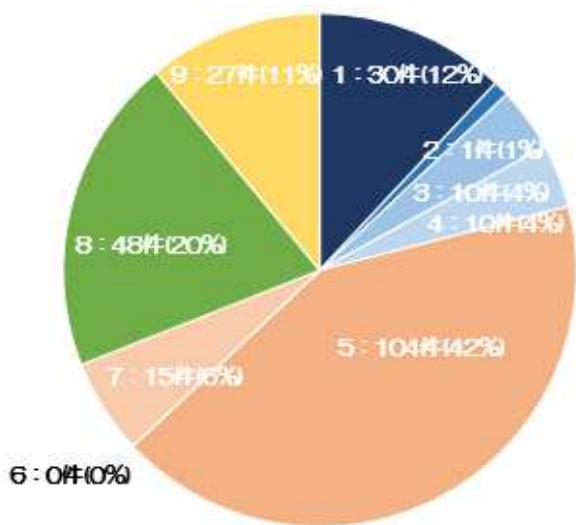
【管理者】(複数回答)



## ■今後の意向

今後の意向については、「現状のまま売却を望む方」が約4割、何らかの形で「活用を検討している方」は、約2割にとどまります。

【意向】



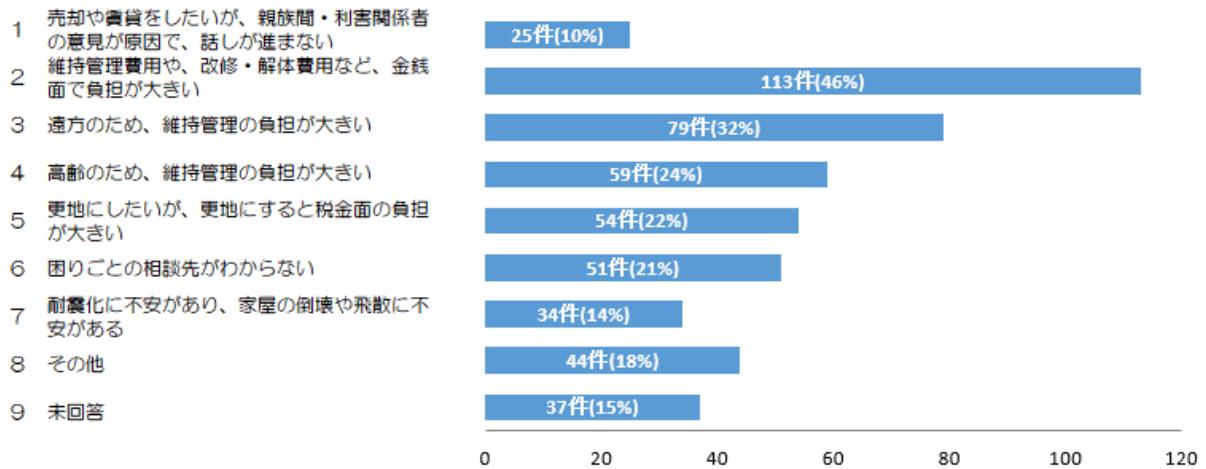
- 1. 自分や家族、親族が住むなどして活用したい
- 2. 事業用（店舗、施設）として活用したい
- 3. 建物を解体して、更地で活用したい
- 4. 建物を賃貸として活用したい
- 5. 現状のまま、土地と建物を売りたい
- 6. 建物のみ売りたい
- 7. 更地にして、土地を売りたい
- 8. 未回答
- 9. その他

## ■困りごとについて

空家等の所有者の困りごとについては、「維持管理費用などの金銭面の負担が大きい」ことや、「遠方のため管理の負担が大きい」こと、次いで「高齢のため維持管理の負担が大きい」ことが多く挙げられました。

また、「困りごとの相談先がわからない」という声や、「更地にしたときの税金面での負担増が不安」という声が挙がっています。

【困りごと】（複数回答）



## ■アンケート結果まとめ

アンケート調査の結果から、大網白里市の空き家が発生する要因は、所有者の引っ越しや施設入所、相続したが相続人の居住が遠隔地にあることなどが分かりました。

また、所有者の多くは、高齢になってきており、居住も遠隔地であることから、所有地までの移動や維持管理等に係る費用など、負担が大きいと感じているようです。

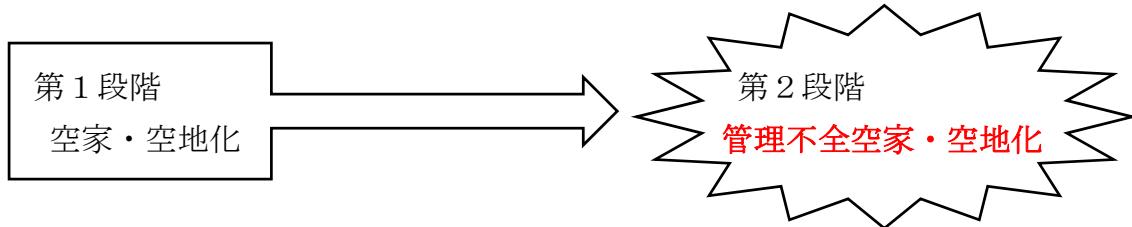
このほか、建物の築年数はかなり経過しているが、そのままの売却を望んでいる所有者が多いということがわかりました。

この結果を参考に、管理不全空家等や特定空家等を増やさないための支援策を検討する必要があると考えられます。

## 第3章 空家等を取り巻く課題

### 1 課題発生の過程

空家等を取り巻く課題は、さまざまで、その要因を整理して分析することが、対応方針や各種施策を定めるために必要となります。



- « 要因 1 » 建物の老朽化による資産価値の低下
- « 要因 2 » 土地や建物の法的制約
- « 要因 3 » 高齢者（独居世帯を含む。）の増加
- « 要因 4 » 空家等の利活用に関する情報の不足
- « 要因 5 » さまざまな事情による管理負担の増
- « 要因 6 » 所有者等による管理意識の欠如

### 2 各要因について

#### 要因 1 建物の老朽化による資産価値の低下

建物の管理状況にかかわらず、建物の老朽化は進行しています。適切に管理されない空き家はさらに老朽化が加速します。

建物が老朽化することにより、一部破損、さらには倒壊が生じ、近隣住民へ危険支障となる可能性があります。

老朽化が進んだ建物は、資産価値が低下し、売却等が難しい状況に陥ります。

#### 要因 2 土地や建物の法的制約

建築基準法や都市計画法上の制約により、新たな建て替えができない空き家も存在します。

### **要因3 高齢者（独居世帯を含む。）の増加**

高齢者の独居世帯や、高齢夫婦のみの世帯などが増加することにより、居住者が施設等へ入所したまま亡くなった場合には、次の居住者が見つからず、空き家が発生することとなります。

家屋に住まなくなる理由の一つとして、施設入所によるものが一定数あるということも空き家発生の要因の一つとなっています。

### **要因4 空家等の利活用に関する情報の不足**

所有者等が空家等の利活用を検討していても、何から始めたら良いか、どこに相談したら良いか分からぬといふようなことがあると考えられます。そもそもどういう利活用の方法があるのか、費用がかかるのか、税はどうなるのか、専門家、業者へ相談すること自体への不安など、利活用に関する情報に触れる機会を妨げる要因はさまざまですが、情報不足や所有者等の消極的な姿勢は、空家等の増加や、管理不全空家等の増加の要因となってしまいます。

### **要因5 さまざまな事情による管理負担の増**

空き家所有者に対して行ったアンケート調査や、適正管理の指導に当たって所有者等から出た声として、「管理が大変」、「遠方に住んでおり様子を見ることが難しい」、「高齢で費用負担が困難」というものがあります。

今後、所有者等が高齢化していくと、空家等の管理に対する負担感はますます大きくなり、適正な管理がなされない空家等が増加してしまうことになります。

### **要因6 所有者等による管理意識の欠如**

そもそも土地建物の所有者は、その適正管理に努めるべきものであり、法の中でも、空家等の適正管理に努めることが所有者等の責務であることが明示されています。

しかしながら、越境枝や、雑草を繁茂したまま放置したり、そのことによる通行支障や衛生面での近隣への影響について無関心であるようなケースにあっては、管理不全空家等への移行を加速させることとなり、大きな問題と考えられます。

### **3 課題の整理**

---

これらの要因が影響して生じる課題を、大きく次の3つに分類します。

#### **課題1 空き家（今後空き家となるものを含む。）の増加**

所有者等の高齢化により十分な管理ができなくなったり、施設入所や引っ越し、相続などの要因から、今後空き家となるものの増加が課題となります。

#### **課題2 所有者等の情報不足・管理意識の欠如**

所有者等による建物の適正管理についての管理意識の欠如や、法的制約への対応、情報不足により今後の方針が決められないことなどによって、空家等が増加することが課題となります。

#### **課題3 空家等に係る利活用の不足**

空家等の利活用に向けた情報や、情報に接する機会の不足、建物の老朽化や、法的制約などにより、空家等が市場へと出ることなく、利活用されないまま放置されることが課題となっています。

## 第4章 空家等に対する方針及び施策

### 1 計画の対象とする地域

本計画の対象地区は、第1章で示したとおり大網白里市全域とします。

### 2 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、原則として法に規定する「空家等」とします。

ただし、空き家を防ぐ取組その他の空き家抑止にかかる施策にあっては、「空家等」となりうるものも含めます。

### 3 対策の方向性

適切な管理が行われていないことに起因する空家等に係る課題の解決には、空家等の所有者等が自らの責任により適正に対応することが不可欠です。しかしながら、先のアンケート結果にもあるように、所有者等の心身の状態や経済的な事情から管理を十分に行うことができないことも、現実的な課題として発生しています。

このような場合にあっては、所有者等の責任を第一義的なものとしながらも、行政において所有者等と連携して利活用を推し進めるなど、課題の解決を図っていくことが重要となります。

このことから、大網白里市では、①空き家の発生抑止②適正管理の促進③有効活用の推進を3つの施策の柱として適切な空き家対策を講じていくものとします。

### 4 空家等に対する方針等

#### (1) 所有者等の責務

空家等は、所有者等の私有財産であり、所有者等が自らの責任で適正管理することが原則です。法第5条、「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例（令和5年条例第23号。以下「条例」という。）」第3条では、所有者等の責務としてこの点が明示されています。

#### (2) 行政としての責務

市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等対策の推進が法第4条、条例第4条により求められています。また、空家等活用促進区域の設定や、空家等管理支援法人の指定など、空家等を増やさないための取り組みを行うべきものとされています。

### (3) 空家等に対する方針

上記を踏まえて、大網白里市は、市内の空き家の状況からみた課題に対応するため、先の3つの施策の柱に対応する形で、3つの方針を立て、具体的な施策を講じることとします。

#### 『3つの方針』

- ① 空き家の発生抑止
- ② 管理不全状態の解消
- ③ 利活用、市場流通の促進

## **方針① 空き家の発生抑止**

---

今後も増加することが見込まれる空き家の対策を推進する上で、最も基本的な方針は、そもそも空き家の発生を抑止することとなります。

一度空き家となってしまい、相続が適切に行われない場合には、権利関係が複雑となり誰も手をつけることができなくなったりと、将来にわたって大きな影響を及ぼします。

このようなことから、居住している間に、空き家としないようにする取り組みが重要となります。

### **具体的な施策**

#### **① 住宅相談会の実施**

住宅の所有者等が、保有する住宅の利活用や売却等に向けた相談事を専門家に相談することができるよう、関連団体と連携し、住宅相談会の案内等を行います。

#### **② 空き家対策啓発資料の配布**

住宅の所有者等に対して、空き家に関する知識や、法制度、所有者としての意識向上に関わる各種啓発資材の配布を行います。

#### **③ 相談窓口の構築**

空き家の利活用や売却等、所有者等の困りごと、相談事に対応するため、宅建協会や不動産協会等と連携しながら相談窓口を構築します。

また、すでに設置されている千葉県その他の関係機関の相談窓口については、市ホームページ等を活用し、適宜情報提供を行います。

## 方針② 管理不全状態の解消

---

適切な管理がなされていない空き家や、管理不全空家等は、防犯上や環境衛生上の観点から、周囲に大きな悪影響を及ぼすものとなります。

特定空家等となることのないよう、管理されなくなった空家等については、適正な管理を促すことが大変重要となります。

### 具体的な施策

#### ① 適正管理に向けた啓発

市民等からの情報提供や相談を受けて、市職員による現地調査を行います。管理されていない空家等であることが判明した場合は、文書等により適正管理を促します。

#### ② 繼続的な実態調査の実施

市内の空家等発生状況を適切に把握するため、継続的な実態調査を行います。

#### ③ 庁内連携の実施

空家等を取り巻く問題は、環境部門だけでの対応は困難であることから、庁内での積極的な連携を図り、問題の解決に向けて取り組みます。

#### ④ 法に基づく措置

「管理不全空家等」や「特定空家等」に該当するものと認める空家等については、法の規定に基づき、助言、指導及び勧告並びに命令その他法に定める措置を行います。

特に緊急性が高く、身体、生命に重大な危害を及ぼすおそれのある状態にあるものと認めるときは、条例第8条に定める緊急安全措置を講じるものとします。

また、勧告を受けた所有者等から履行することが困難との申し出があった場合、その申し出の理由がやむを得ないものであると認めるときは、条例第9条に定める代行措置を講じるものとします。

なお、緊急安全措置、代行措置に要した費用については所有者等の負担となります。

## 管理不全空家等への対応

管理不全空家等は、まだ特定空家等にはなっていないものの、そのまま放置すると特定空家等となってしまう状態にある空家等です。

このため、管理不全空家等と認められる空家等については、速やかに必要な指導を行い、管理不全状態の解消を図る必要があります。

基本的に、国の示す「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）」にしたがって対応することとなります。対応を概略化すると次のとおりです。

### → 対応フロー

- 1 市民からの情報提供、相談等
- 2 職員による現地調査
- 3 管理不全空家等の認定（\*）、府内関係部署への情報提供
- 4 指導の実施
- 5 （改善が見られない場合）勧告
- 6 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置（課税部門との連携）

\* 現地調査を行った結果、「管理不全空家等」に該当するものと考えられるときは、当該空家等が管理不全空家等に該当するかどうかを認定します。この認定に当たっては、学識経験者等、空家等対策に関する専門的な知見を取り入れるため、空家等対策協議会の意見を聴いて認定するものとします。

## 特定空家等への対応

特定空家等は、倒壊等の危険性があるものや、周囲への重大な影響が発生するおそれのあるものです。市民の安全を確保するため、特定空家等の所有者等に対して、至急問題の解消に向けた措置を求めることが必要です。

このため、法に基づく指導を行いつつ、所有者の自発的な対応を促すよう取り組みます。

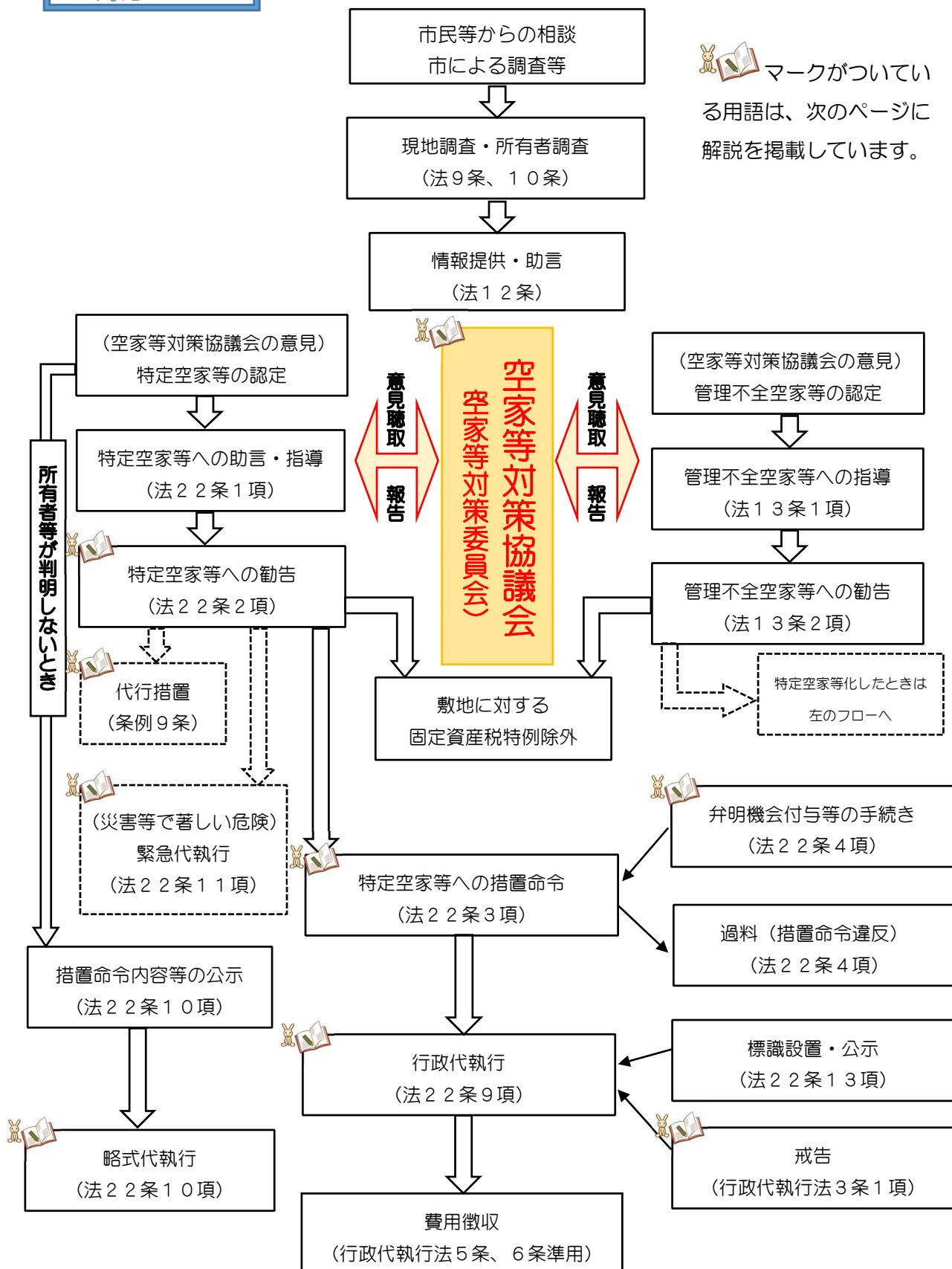
特定空家等に対しても、基本的に、国の示す「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」にしたがって対応することとなります。対応を概略化すると次のとおりです。

### → 対応フロー

- 1 市民からの情報提供、相談等
  - 2 職員による現地調査
  - 3 特定空家等の認定、庁内関係部署への情報提供
  - 4 指導の実施
  - 5 (改善が見られない場合) 励告
  - 6 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置（課税部門との連携）
  - 7 (正当な理由がなく勧告に従わない場合) 命令
  - 8 行政代執行 ⇒ 費用徴収
- 
- \* 現地調査を行った結果、「特定空家等」に該当するものと考えられるときは、当該空家等が特定空家等に該当するかどうかを認定します。この認定に当たっては、学識経験者等、空家等対策に関する専門的な知見を取り入れるため、空家等対策協議会の意見を聴いて認定するものとします。



## 対応フロー



マークがついている用語は、次のページに解説を掲載しています。

## フロー中に記載した用語について

### ☑ 空家等対策協議会

「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例」に基づき設置された協議会で、専門的な知見を有する方や、地域代表の方などを委員とし、大網白里市内の空家等対策に関する話を話し合う場

### ☑ 空家等対策委員会

市役所内部に設置された関係各課の長を委員として、空家等対策協議会で話し合う内容を検討する委員会

### ☑ 助言・勧告

法律に基づいて、空家等の所有者等に対して、必要な情報を提供したり、一定の措置を講じてもらうように協力を求めるもの。

### ☑ 措置命令

法律に基づいて、空家等の所有者等に対して講じなければならない措置を命じるもの。正当な理由なくこの命令に違反した場合は、罰則の対象となる。

### ☑ 代行措置

勧告を受けた特定空家等の所有者等が自ら措置を講じることができない場合に、市が所有者等に代わってその措置を講じるもの。費用は所有者等の負担となる。

### ☑ 行政代執行・弁明機会の付与・戒告・略式代執行・緊急代執行

特定空家等の所有者等に対して措置命令を行ったものの、これに従わない場合において、「弁明の機会」（言い分を聴く場）を設けて事情を聴取した後、正当な理由がないと判断した場合に、所有者等に文書で「戒告」（行政代執行を行うことを事前に伝えること）して、所有者等が講ずべき措置を市が代わりに行うもの。措置に要した費用は、所有者等から徴収する。

代執行は、原則として所有者等に対して措置命令を行った後に行うが、所有者等がわからない場合に例外的に行うものを「略式代執行」、災害時など措置命令を行う時間がない状況などで緊急の必要があって行うものを「緊急代執行」という。

### ☑ 公示

公に知らしめること。ホームページや、掲示板などに情報を掲載する。

## 判定基準（ガイドラインから引用）

### 【保安上の危険に関する判定基準】

#### 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)	<ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</li><li>・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</li><li>・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</li></ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li><li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li><li>・雨水浸入の痕跡</li></ul>
(備考)	<ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

##### (2) 門、塀、屋外階段等

(特定空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の</li></ul>
---------	--

	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と対象として、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等がなされておらず、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)	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li></ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul>
(備考)	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

#### (2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・軒、バルコニーその他の突出物の脱落</li><li>・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</li></ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</li></ul>
(備考)	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

#### (3) 立木の枝

(特定空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・立木の大枝の脱落</li><li>・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部</li></ul>
---------	---

	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と対象として、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。

## 【衛生上有害であることの判定基準】

### 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と対象として、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等
(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 の破損等

### 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と対象として、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等
(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、ねズみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねズ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)	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地等の著しい量の動物の糞尿等</li><li>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</li></ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>

### 【景観悪化に関する判定基準】

以下に掲げる状態の例であって景観悪化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)	<ul style="list-style-type: none"><li>屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</li><li>著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</li></ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"><li>補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態</li><li>清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態</li></ul>
(備考)	<ul style="list-style-type: none"><li>景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。</li></ul>

### 【周辺の生活環境保全への影響に関する判定基準】

#### 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水設備の破損等又は封水切れ</li> <li>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</li> </ul>

## 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>不法侵入の形跡</li> <li>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</li> </ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>開口部等の破損等</li> </ul>

## 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>頻繁な落雪の形跡</li> <li>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</li> <li>落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</li> </ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>通常の雪下ろしがなされていないことが認め</li> </ul>

	<p>られる状態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雪止めの破損等</li> </ul>
(備考)	<p>・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。</p>

## 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作対象として、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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

## 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作対象として、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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態</li> </ul>

## 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作対象として、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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
(管理不全空家等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

## 方針③ 利活用、市場流通の促進

---

空家等の利活用を促進し、市場への流通を促進するためには、大網白里市に対する魅力度向上も欠かせません。

現実には、都市計画法上の制約や、所有者の意向等により市場への流通が活発ではない状況にあります。

このことにより空家等が長期間放置され、管理不全空家等へ移行してしまうことから積極的な情報提供等により空家等の利活用、市場流通の促進を図ることが必要です。

### 具体的な施策

#### ① 空家等所有者へのアンケート調査

空家等の所有者に対する意向調査を実施し、利活用を希望する所有者等がいる場合は、相談窓口の紹介など、実現に向けて積極的な支援を行います。

#### ② 空き家相談会の情報提供

関係機関が実施する空き家相談会の案内、情報提供などを行い積極的に専門家に対する相談の機会を確保します。

#### ③ 関係団体との連携強化

利活用や市場流通の促進には、不動産の専門的な知識が必要となることから、不動産協会や宅建協会などと連携を強化します。

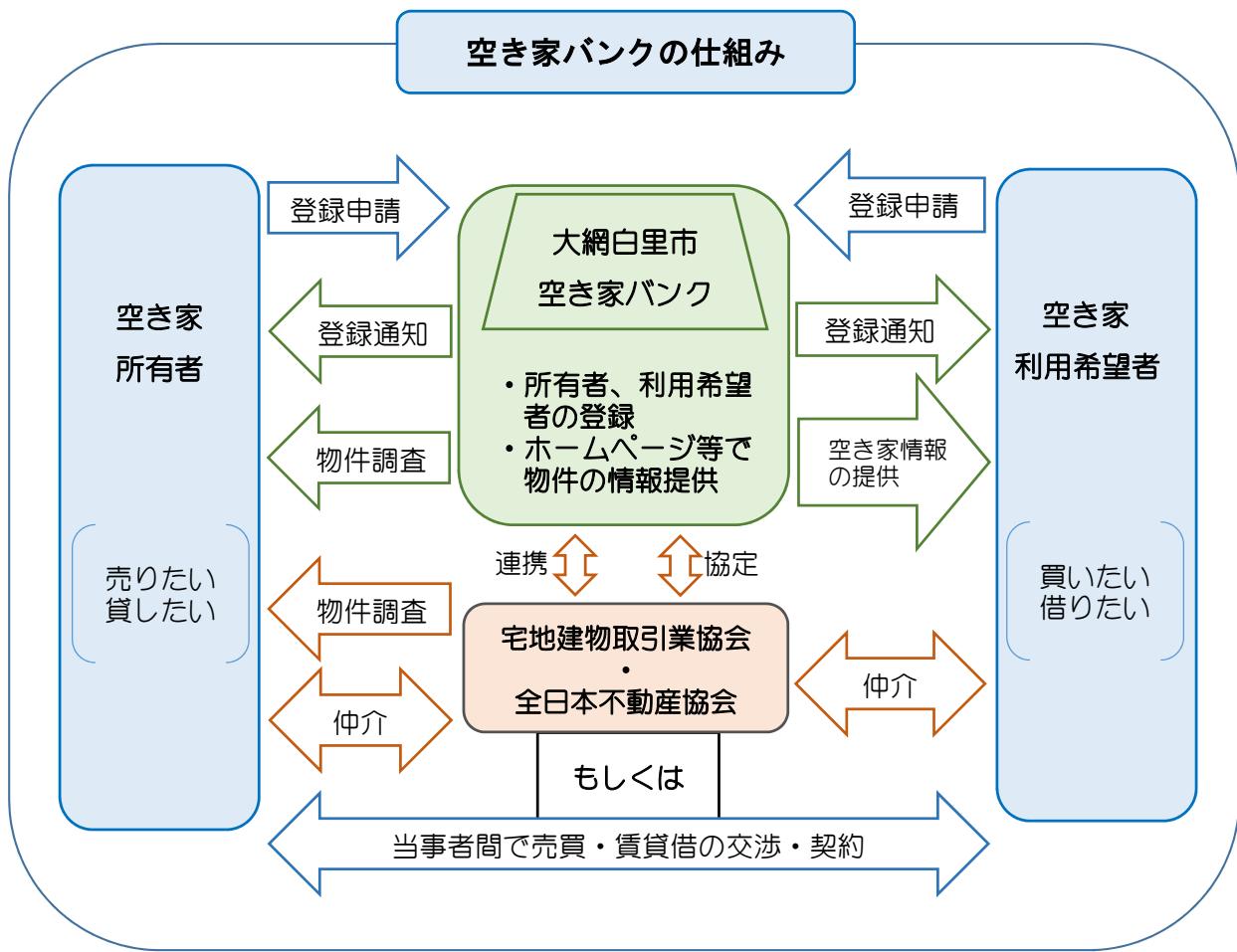
#### ④ 空き家バンク制度の利用促進

広報紙やホームページ等への空き家バンク制度利用案内等を通じて、積極的な空き家バンク制度の利用を促します。

##### → 空き家バンク制度

空家等の売却や賃貸を希望する所有者等又は空家等を購入、賃借したい利用者等からの申し込みを受け、市が情報の仲介を行うもの。実際の物件の売買や賃貸借に当たっては不動産協会等に媒介を依頼する場合と、直接所有者等と利用者等とがやりとりをする場合がある。

→ 空き家バンクの仕組み



## 補助制度の検討

空家等の除却、利活用に当たっての住宅改修など、空家等発生抑止の取り組みには少なからず所有者等の経済的な負担が発生します。

このことにより、市内の空家等の除却が進まない、リフォームができず利活用が難しくなるなど、問題解決の支障となります。

空家等の除却や、改修などは空家等の所有者等が自らの責任と費用負担により実施することが前提とはなりますが、今後増加が見込まれる空家等を抑止するためにも、大網白里市として、所有者等に対する経済的な援助についても検討します。

なお、補助制度の創設に当たっては、空家等対策協議会の意見を聴きながら本市の特性に合ったものを検討することとします。

また、財源として国の社会資本整備総合交付金などの活用を図ります。

## ★ 補助制度の例 ~令和5年度における国の補助制度をベースに~

### 《空き家対策基本事業》

#### ・空き家の活用（地域コミュニティ維持再生のため10年以上活用）

補助率：国1／3、市町村1／3、所有者1／3

#### ・空き家の除却

補助率：国2／5、市町村2／5、所有者1／5

①特定空家等の除却の場合

②不良住宅の除却

③その他の空き家の除却（地域活性化のための跡地利用があるものに限る）

### 《空き家対策付帯事業》

#### ・代執行等の措置円滑化のための事業費補助

行政代執行、略式代執行に係る弁護士相談等司法手続き費用

代執行後の債権回収機関への委託費用

財産管理制度の活用に伴って発生する予納金

※ 所有者等があえて空家等を放置することにより特定空家等となったものについては、補助の対象外とする。この場合、代執行に係る費用は所有者の全額負担となります。

## 第5章 実施体制

### 1 対策の実施体制

空家等の対策を総合的に推進するため、大網白里市は、市民、民間事業者、専門家、関係機関等と連携して空家等対策計画の実現に向けた取り組みを推進します。

### 2 各機関の役割分担

実施体制に示す各機関が、空家等の適正管理、利活用、市場への流通促進等の取り組みを推し進めるためには、各々の役割に従って取り組む必要があります。

空家等対策計画では、次のとおり各機関の役割を定めます。

#### ① 市民の役割

空家等の所有者のみならず周辺地域に住む住民も、空家等の利活用に際して空家等に関わることとなります。

また、環境面、安全面、衛生面での影響を直接に受けるのも地域住民となります。

したがって、市民にも空家等に対する意識啓発をはじめ、市が推進する空家等対策の取り組みに対する認識を深めていただくことが必要です。

このほかにも、区・自治会などを中心として、日頃から空家等にしないために、所有者等との情報交換などを図ることも重要な役割の一つであると考えられます。

#### ② 専門家、民間団体の役割

空家等の所有者等への情報提供、相談への対応、提案等を行います。また、相談会を開催するなど、専門知識を活かして空家等の所有者等への支援を行うことが重要な役割となるものと考えられます。

#### ③ 所有者等の役割

転居や、施設入所による不在などの事情で空家等となってしまう前に、あらかじめ家族や親戚の間で相続問題について十分に話し合いを行うことが重要です。

また、空家等を適切に管理し、管理不全空家等や、特定空家等にさせないようにしなければなりません。

住家が空家等となってしまった場合でも、利活用や住宅市場への流通を積極的に検討し、空家等を解消させることが大きな役割となります。

#### ④ 市の役割

市は、空家等対策計画に基づき、空家等に関する施策を推し進めます。また、上記それぞれの主体が役割を果たすとともに各主体間で連携が図られるよう、情報提供などを通じて総合的な窓口としての役割を担います。

特に空家等の所有者等に対しては、適正管理に向けた情報提供や、利活用等のための支援、相談窓口の紹介を積極的に実施し、管理不全状態の空家等が増加することがないよう努めます。

### 3 大網白里市空家等対策協議会について

---

大網白里市空家等対策協議会は、「空家等対策の推進に関する特別措置法第8条第1項」及び「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例第6条第1項」の規定により設置するものであり、地域住民や法務、不動産に関する学識経験者などで構成されます。

空家等対策協議会の役割については、おおむね次のとおりです。

#### ◎空家等対策協議会の役割

##### ◆ 空家等対策に係る調査に関すること

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画に基づく施策に関すること。
  - ① 空家等対策に係る補助制度に関すること。
  - ② その他空家等対策の施策に関すること。
- (3) 前各号に掲げるもののほか、空家等対策協議会が空家等対策のため必要と認める事項に関すること。

##### ◆ 空家等に係る措置に関すること。

- (1) 管理不全空家等の判断に関すること。
- (2) 特定空家等に判断に関すること。
- (3) 管理不全空家等又は特定空家等に係る措置に関すること。

## 4 住民相談への対応

空家等に関する住民等からの相談に対しては、その内容に合わせた適切な対応を図るため、関係機関と連携した相談体制の構築を図ります。

市は、相談の内容に応じて、住民等に対して専門機関を紹介するなど、専門機関との橋渡しを行います。



## 第6章 計画の目標と効果検証

### 1 目標

本計画では、空家等対策について次のように目標を定めます。

#### (1) 空家等の利活用推進 ~空家等を増やさない取り組み~

空家等の増加は避けられないものの、空家等の利活用を促進することで管理不全空家等ができるだけ増えないよう取り組みます。

目標値（令和11年度時点）
市内全体の空家等の数…
<u>800件</u>
(令和5年度の空家等の数 726戸)

#### (2) 空家等の適正管理の推進 ~生活環境の保全~

適正な管理がなされてない空家等が増加すると、市民生活への悪影響が懸念されます。特定空家等となってしまった場合は、安全確保の観点から除却が必要となることも想定されます。

一方で、空家等となってから間もない状態の空き家や、状態の良い空き家については、適正な管理を行うことで、管理不全空家等や特定空家等になることを防ぐことが可能です。

このため、市としては、空家等の所有者等に対して適正な管理を促すことで「管理不全空家等」化しないことを目指します。

### 2 効果検証

これらの施策については、一定の期間で適宜見直しをし、効果的な空家等対策に努めます。

特に計画の中間となる令和9年度においては、各種施策が適切に講じられているか点検し、必要があれば本計画の内容を変更するものとします。

大網白里市空家等対策計画

令和 7 年 月



大網白里市