

# 一宮町空家等対策計画

【案】

令和8年2月

一 宮 町



## <目 次>

第1章 計画の概要	1
1-1. 背景と目的	1
1-2. 計画の位置づけ・対象地区・計画期間	2
1-3. 対象とする空家等の種類	3
第2章 現状と課題	4
2-1. 位置・地勢	4
2-2. 人口・世帯の状況	5
2-3. 空家等の現状	8
2-4. これまでの町の主な取組	27
2-5. 今後の課題	28
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	29
3-1. 空家等対策に関する基本的な方針	29
3-2. 施策の体系	30
第4章 推進する施策	31
4-1. 空家等の発生抑制	31
4-2. 空家等の利活用促進	32
4-3. 管理不全状態にある空家等の解消	33
第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	34
5-1. 全体の流れ	34
5-2. 空家等の実態把握	35
5-3. 管理不全状態にある空家等の判断・認定	36
5-4. 管理不全空家等に対する措置	41
5-5. 特定空家等に対する措置	42
第6章 相談・実施体制の整備	43
6-1. 住民等からの相談体制の整備	43
6-2. 空家等対策の実施体制の強化	44



## 第1章 計画の概要

### 1-1. 背景と目的

近年、我が国では人口減少、高齢化等を背景に、全国的に住宅の需要が減少し、空家等の件数が増加し続けています。特に適切な管理が適切に行われていない空家等は、老朽化による倒壊の危険性、防犯性の低下、公衆衛生の悪化など周囲の生活環境に深刻な影響を及ぼし、社会的な課題となっています。

これらの状況を踏まえ、平成26(2014)年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が制定され、各市町村の役割として、空家等に関する対策の実施や必要な措置を講じることが示されました。さらに、令和5(2023)年12月には空家法の一部が改正され、所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の責務が強化されるとともに、空家等対策に関わる新たな制度や仕組みが導入されました。

本町における空家等の適正管理に関する施策として、平成30(2018)年3月に「一宮町空家等の適切な管理に関する条例」(以下「条例」という。)を制定し、同年4月1日より施行しています。

このような背景のもと、空家等の発生を抑制するとともに、適切な管理や利活用を促進し、管理不全な状態の空家等への対策を講じるなど、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として、「一宮町空家等対策計画」を策定するものです。

#### ■ 「空家等<sup>※1</sup>」と「空き家」の使い分け

「空家等」と「空き家」の表記は、法律や計画、調査により異なります。

本計画では法律の表記に基づき「空家」「空家等」の表記を用いていますが、文章やデータの引用元の計画・調査等が「空き家」と表記している場合は「空き家」の表記を用いています。

※1：読み方は「空家等(あきやとう)」

## 第1章 計画の概要

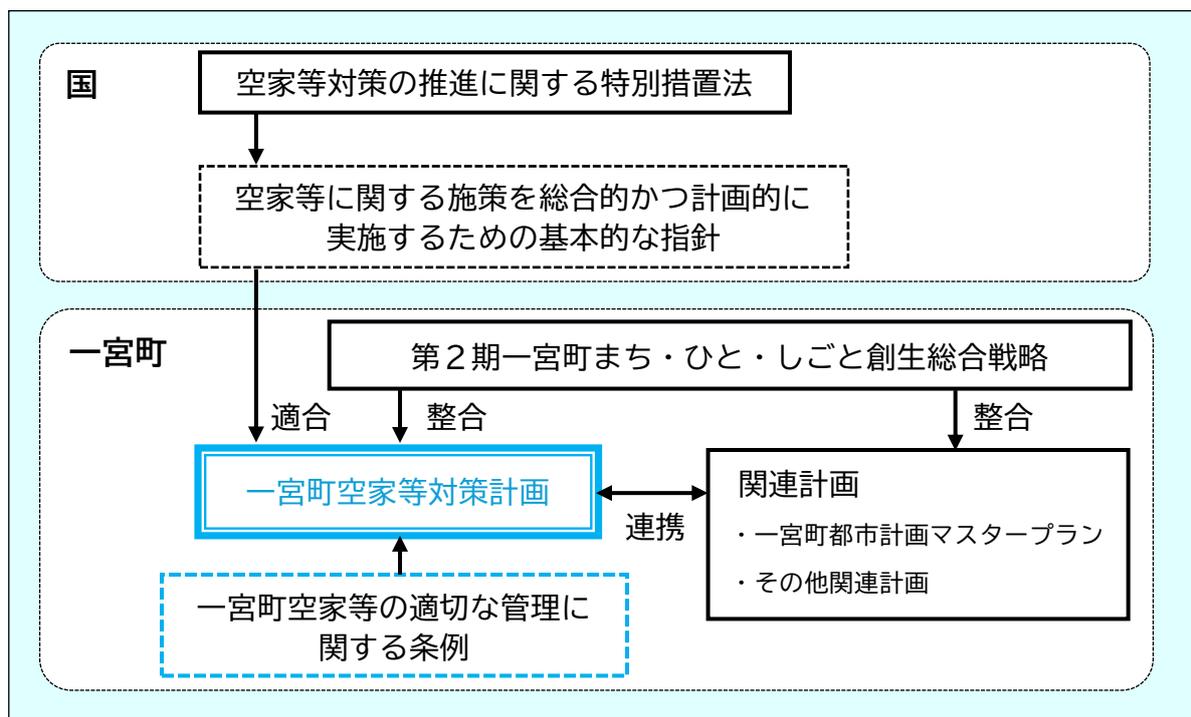
### 1-2. 計画の位置づけ・対象地区・計画期間

## 1-2. 計画の位置づけ・対象地区・計画期間

### (1) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づく計画であり、空家法並びに「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「基本的指針」という。）に即し、本町の上位計画である「第2期一宮町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下「総合戦略」という。）や「一宮町都市計画マスタープラン」等の関連計画と連携・整合を図ります。

図 1.1 本計画の位置づけ



### (2) 対象地区

空家等問題は、町内のすべての地域及び住民にとっての課題であることから、本計画における対象地区は、「町全域」とします。

### (3) 計画期間

計画期間は、総合戦略（令和4(2022)年度～令和8(2026)年度の5年間）や都市計画マスタープラン（平成27(2015)年度～令和17(2035)年度の20年間）などの整合を踏まえ、「令和8(2026)年度～令和17(2035)年度の10年間」とします。

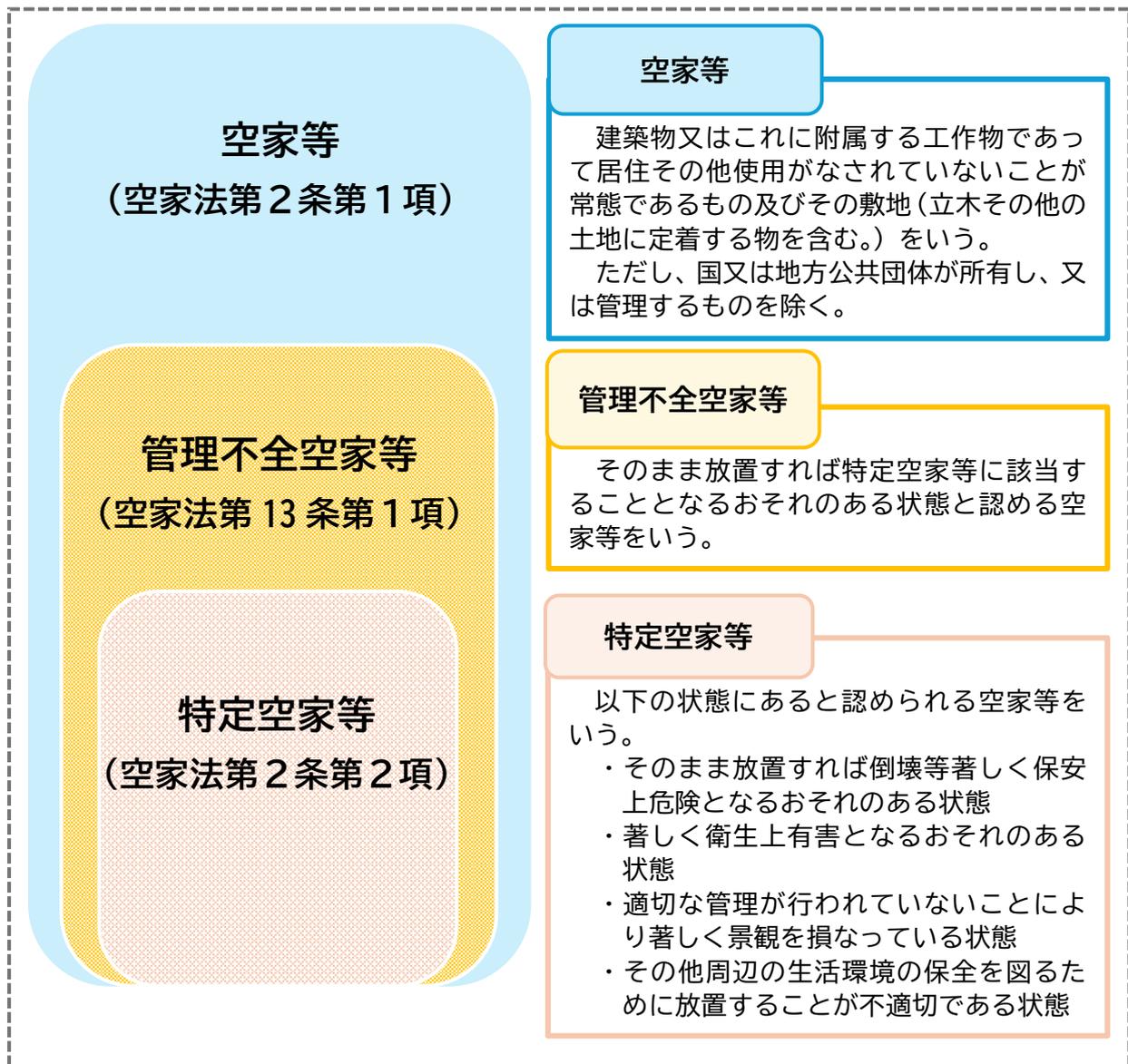
ただし、今後の社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜、計画の見直しを行うものとします。

## 1-3. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、次のとおりです。

なお、以下の空家等になる以前の住宅等についても、発生抑制の観点から計画の対象とします。

図 1.2 対象とする空家等の種類



## 第2章 現状と課題

### 2-1. 位置・地勢

- 本町は、千葉県の南東部、九十九里浜の南端にあり、東京都心から約 70 km、千葉市へは約 35 kmにあり、東は太平洋に面しています。町総面積は 22.97 km<sup>2</sup>で、北は長生村、西は睦沢町、南はいすみ市に接しています。
- 道路は、町の中央を南北にJR外房線と並行するように国道 128 号が、海岸沿いには主要地方道飯岡一宮線が配置され、周辺都市と結ばれています。
- 鉄道は、JR外房線が千葉駅から房総半島の東岸（太平洋側）を經由し、鴨川市の安房鴨川駅まで延びており、町内には上総一ノ宮駅及び東浪見駅が設置されています。上総一ノ宮駅から東京駅までは特急で約 60 分、千葉駅は快速電車で約 40 分の距離にあります。
- 地形は、西側のなだらかな丘陵地と東側の平坦地に大別されます。東側の平坦地は、上総一ノ宮駅周辺を中心市街地とその東及び南側に広がる農村部、太平洋に面する海岸部に分けられ、北部では一宮川が西側の丘陵地から東に向かって流下し、太平洋に注いでいます。

図 2.1 一宮町の位置

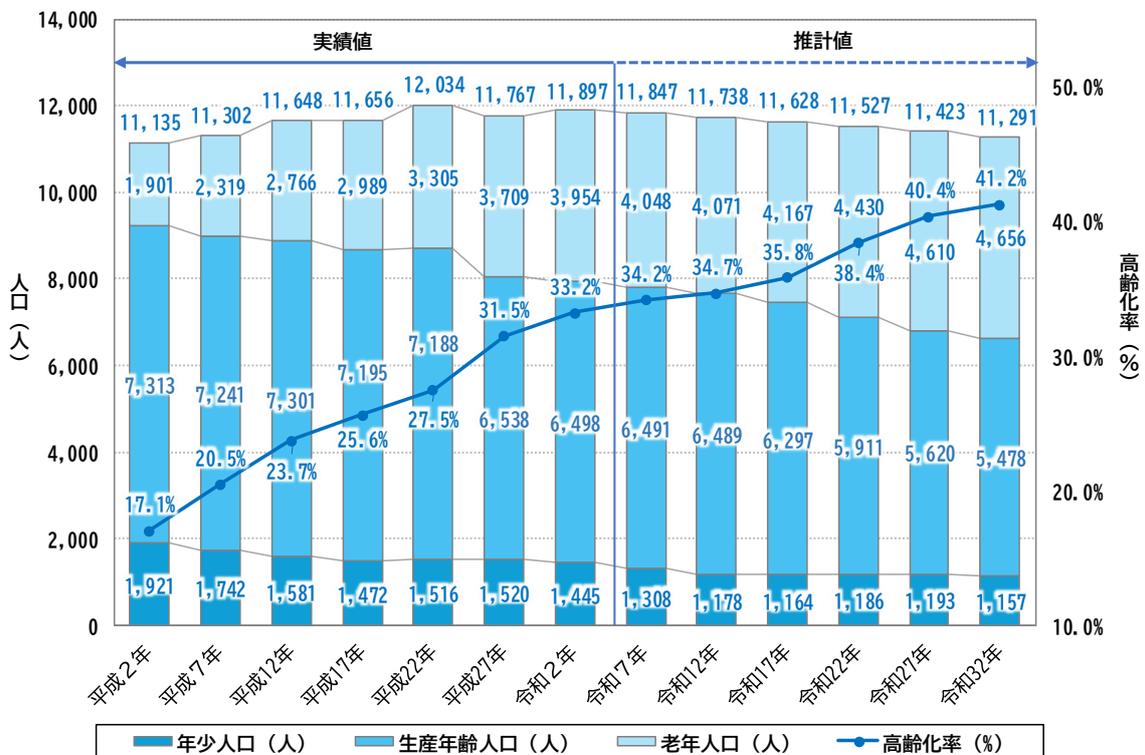


## 2-2. 人口・世帯の状況

### (1) 人口の推移及び将来見通し

- 人口は、平成 22(2010)年をピークにおおむね減少傾向にあり、令和 2(2020)年時点では 11,897 人となっています。
- 年少人口、生産年齢人口はおおむね減少傾向にある一方で、老年人口（65 歳以上の人口）は増加傾向にあり、令和 2(2020)年時点では高齢化率は 33.2%となっています。
- 将来人口推計によると、今後も人口は減少傾向が続き、令和 32(2050)年時点で 11,291 人、高齢化率は 41.2%となることが推計されています。

図 2.2 人口構成と高齢化率の推移

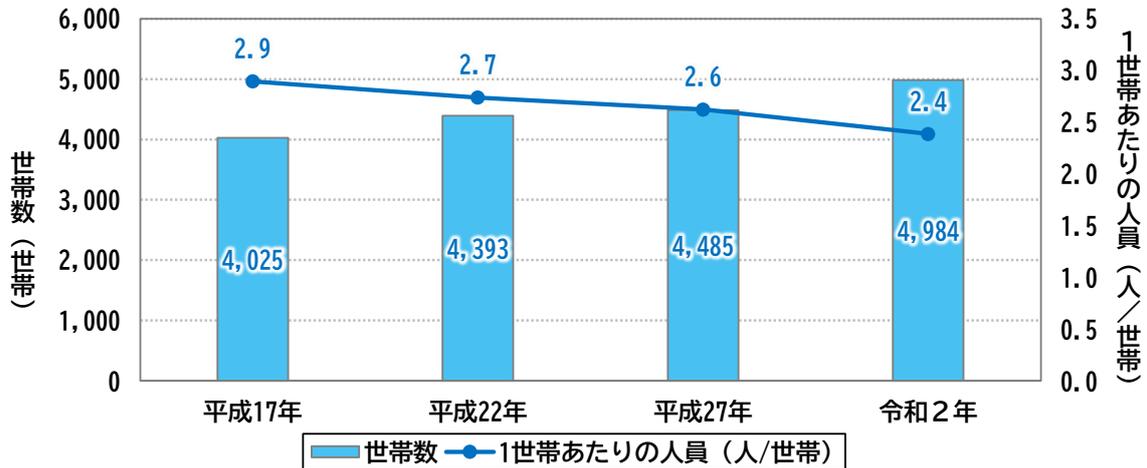


出典：実績値：国勢調査、推計値：「日本の将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）

### (2) 世帯数の推移

- 世帯数は増加傾向にあり、令和2(2020)年時点では4,984世帯となっています。
- 一方で、1世帯当たりの平均世帯人員は減少傾向にあり、令和2(2020)年時点では2.4人となっています。

図 2.3 世帯数の推移

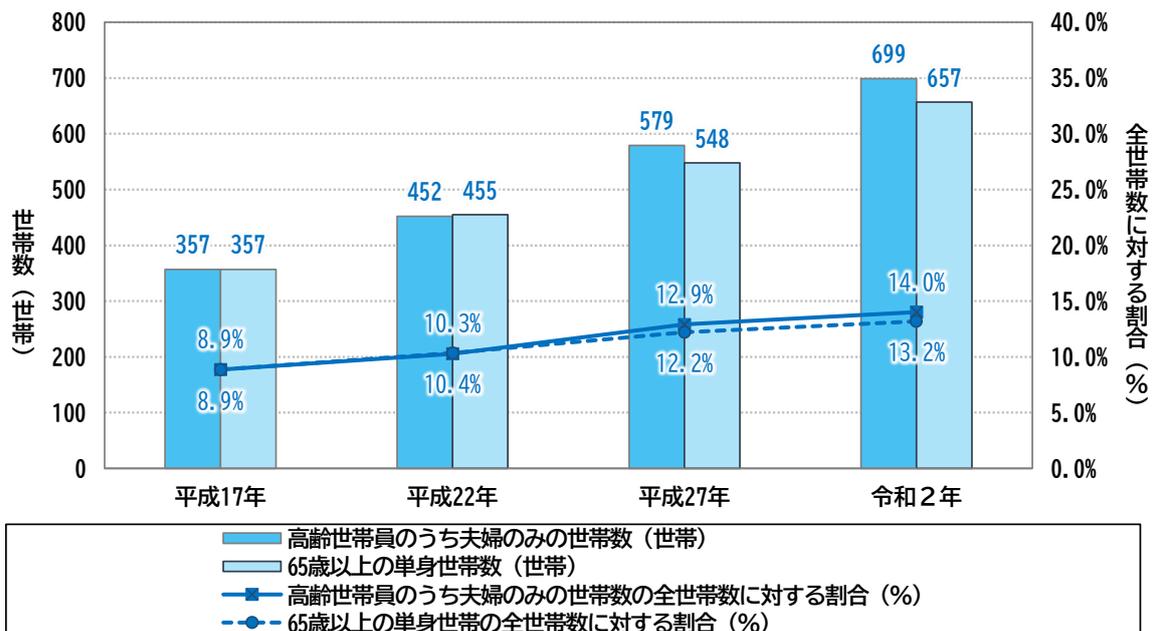


出典：国勢調査

### (3) 高齢世帯数の推移

- 世帯構成のうち、「65歳以上の世帯員のうち夫婦のみの世帯」及び「65歳以上の単身世帯」は増加傾向にあり、令和2(2020)年時点で、それぞれ699世帯(14.0%)、657世帯(13.2%)、合計で1,356世帯(27.2%)となっています。

図 2.4 高齢世帯数の推移

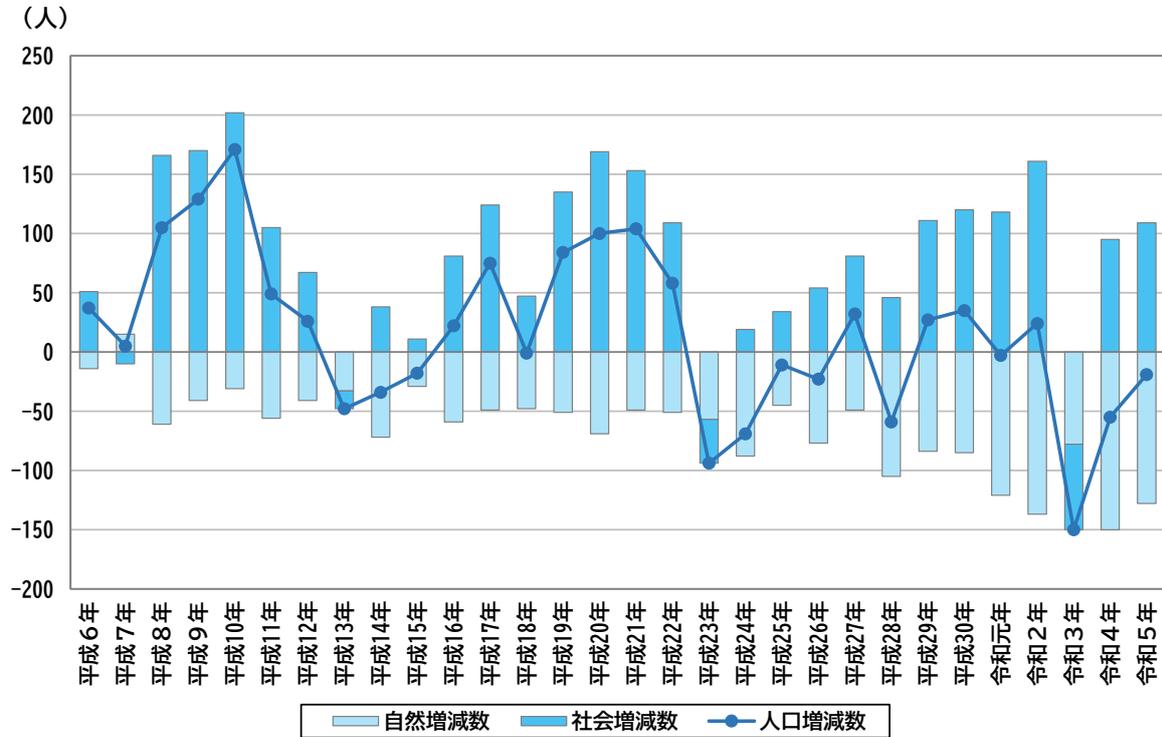


出典：国勢調査

(4) 人口動態の推移

- 人口増減の推移をみると、自然減は続いているものの、転入による社会増が続いていることから、総人口の変動は比較的小さい状況が続いています。

図 2.5 自然増減・社会増減の推移



出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を再編加工

## 2-3. 空家等の現状

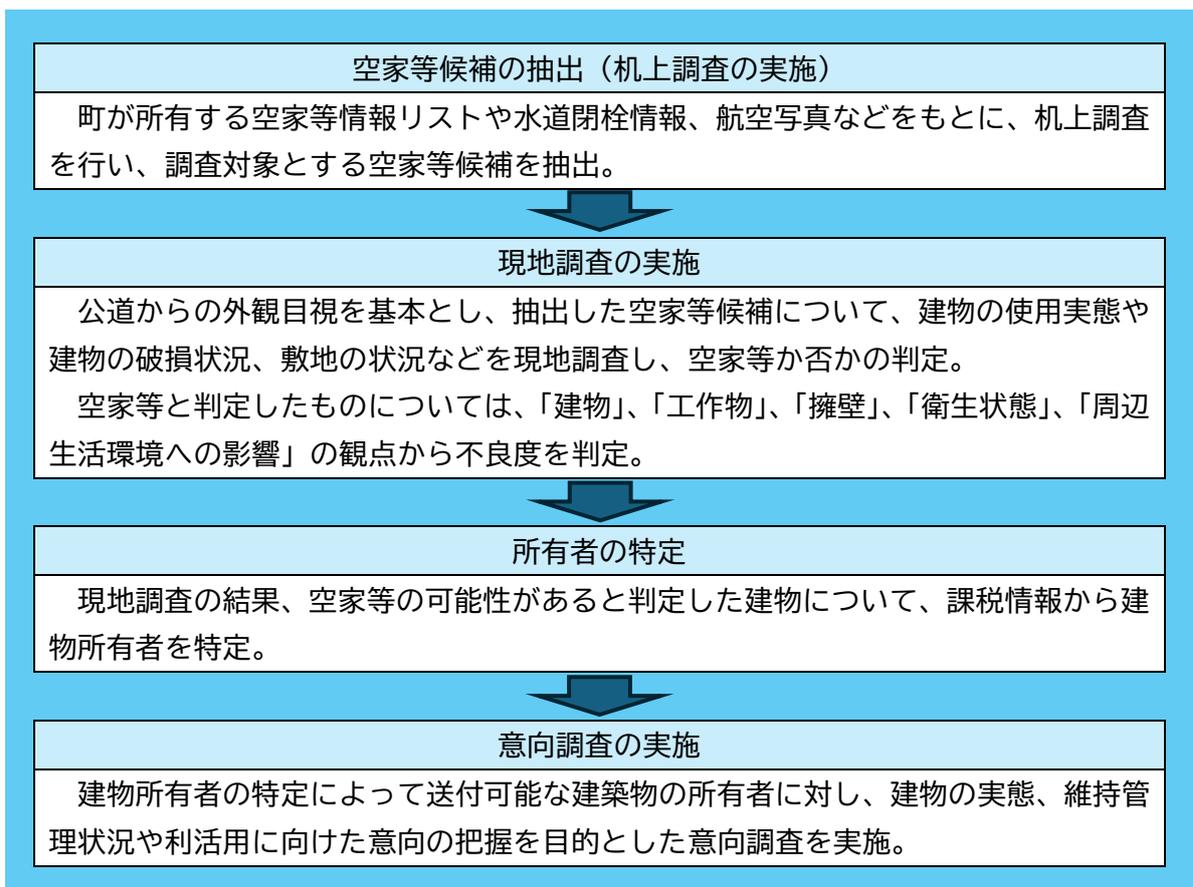
### (1) 実態調査からみた現状

空家等の現状を把握するため、令和6(2024)年度に実態調査を実施しました。

表 2.1 空家等実態調査の概要

項目	内容
調査範囲	一宮町内全域
調査期間	現地調査：令和6年11月25日から令和6年12月10日まで 所有者意向調査：令和7年1月30日から令和7年2月14日まで
調査方法	建物の外観調査及び写真撮影、アンケート
空家等と確認した件数	218件

図 2.6 実態調査の手順



1) 現地調査結果

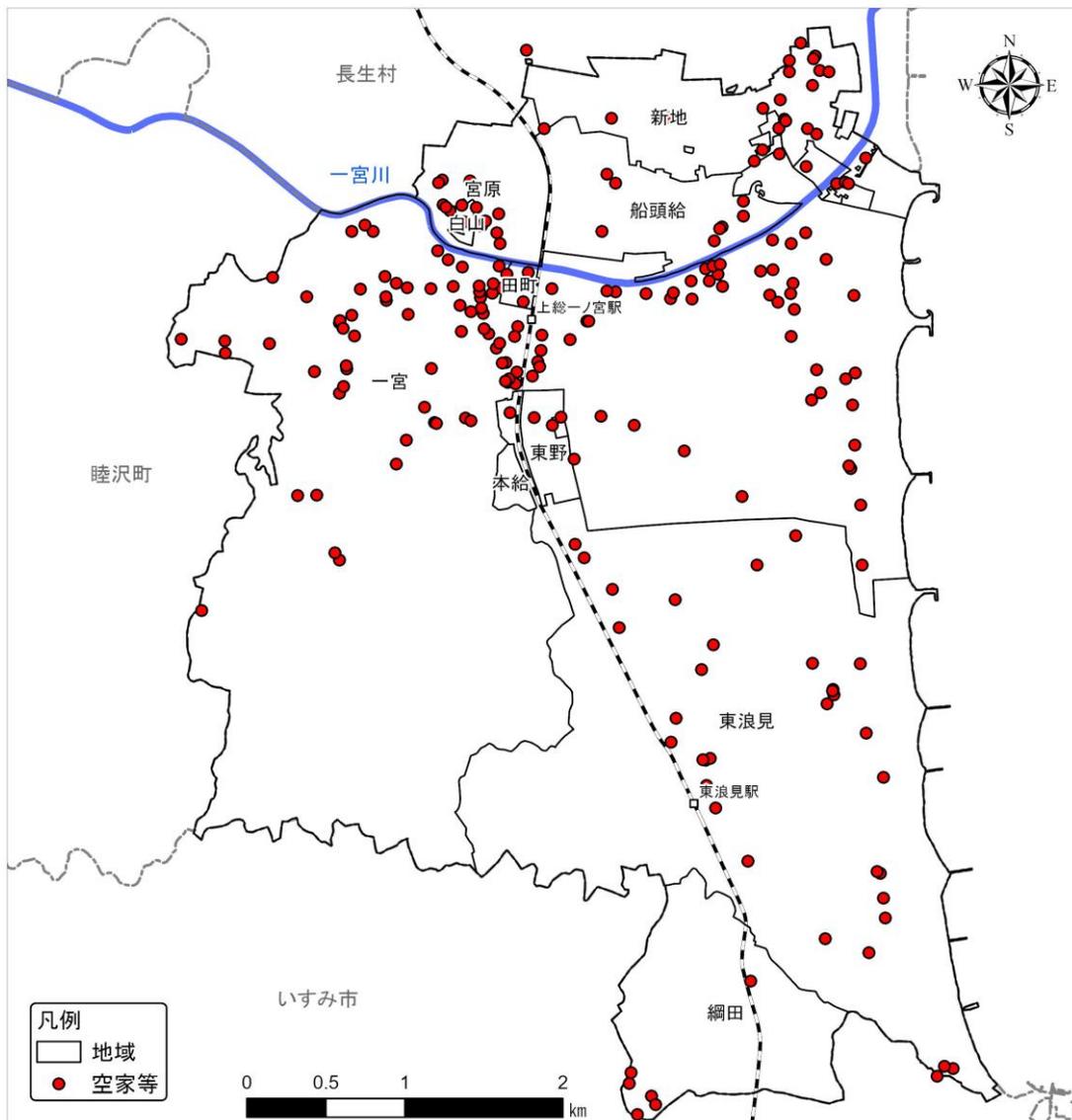
① 空家等の分布状況

- 実態調査の結果、218件の空家等が確認されました。
- 空家等は一宮地域で最も多く121件、次いで東浪見地域の37件でした。

表 2.2 地域ごとの空家等数

地域名	一宮	宮原	綱田	新地	船頭給	田町	東野	東浪見	白山	本給	総計
空家等数	121	11	6	19	15	4	2	37	3	0	218

図 2.7 空家等の分布状況



第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

② 不良度総合判定

- 不良度総合判定は、「建物」などの項目ごとに評価（A：不良度なし～D：不良度高）したものです。結果は、以下のとおりです。

表 2.3 不良度種別ごとの空家等数

不良度	評価項目					総合評価
	建物	工作物	擁壁	衛生	環境	
A：なし	135	176	199	155	51	40
B：低	45	13	0	41	55	49
C：中	21	10	7	19	46	54
D：高	11	7	0	2	66	75
確認不可	6	12	12	1	0	-
計	218	218	218	218	218	218

※総合評価は、5つの評価項目のうち、最も悪い評価の集計値。

図 2.8 不良度総合判定別 空家等の分布状況

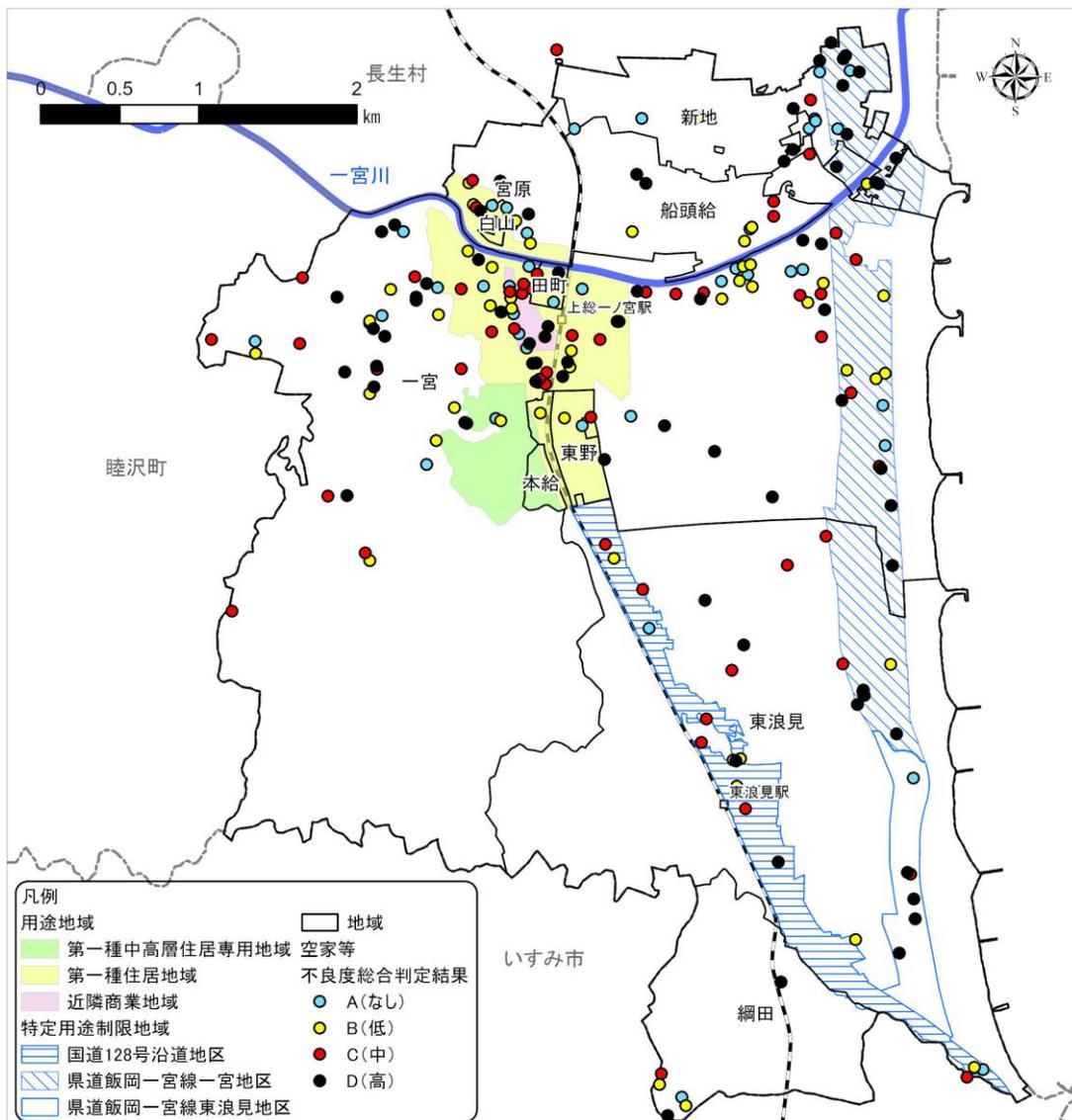


表 2.4 不良度総合判定の評価項目

評価項目	内容
建物	建物の傾斜、屋根・雨樋・外壁の破損状況より判断。
工作物	建物に付属する屋外階段・バルコニー・カーポート/倉庫等、看板・ 室外機・給湯設備等の破損状況より判断。
擁壁	国土交通省が公表する宅地擁壁老朽化判定マニュアルをもとに擁壁の 傾き・亀裂状況より判断。
衛生状態	ゴミ等の放置状況、悪臭・異臭、動物・虫の有無により判断。
周辺生活環境 への影響	門扉・塀や窓ガラスの破損状況、雑草・立木の繁茂状況により判断。
総合評価	上記5つの評価項目のうち、最も悪い評価を採用。

第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

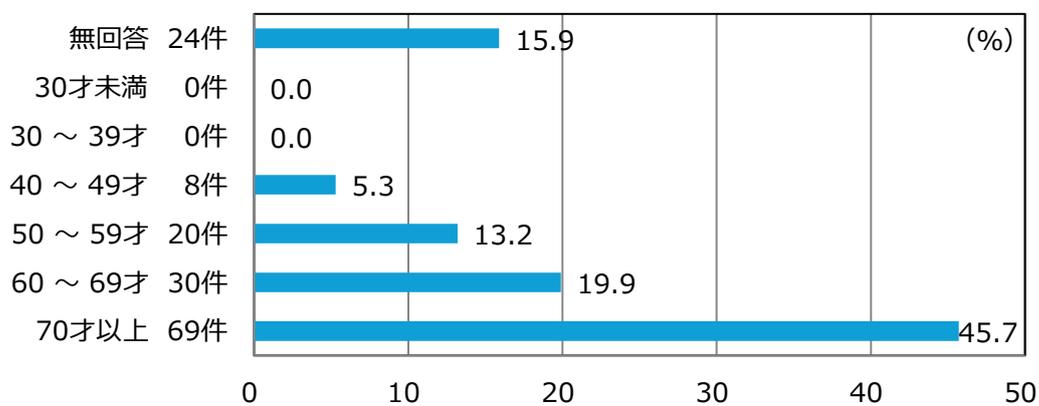
2) 意向調査結果

意向調査は、空家等の可能性があるると判定した建物のうち、建物所有者が特定できた建物（314件）について、空家等か否かの回答、維持管理状況や利活用に向けた意向の把握を目的として、アンケート形式で実施しました。

① 所有者の年齢

- 最も多い回答は、「70才以上」69件（45.7%）でした。
- 「49才未満」は、5%程度でした。

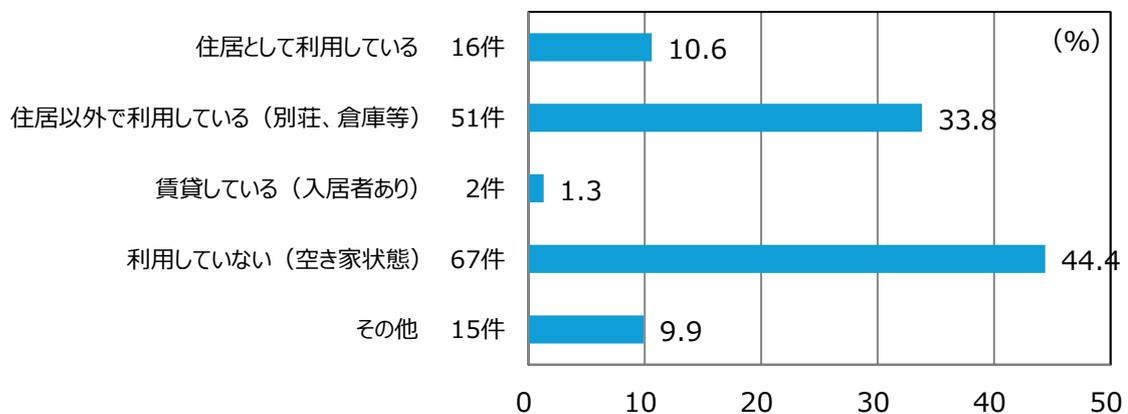
図 2.9 所有者の年齢（151件）



② 建物の現在の状態

- 最も多い回答は、「利用していない（空き家状態）」67件（44.4%）でした。
- 利用しているものとしては、「住居以外で利用している（別荘、倉庫等）」が51件（33.8%）、「住居として利用している」が16件（10.6%）、「賃貸している（入居者あり）」が2件（1.3%）でした。

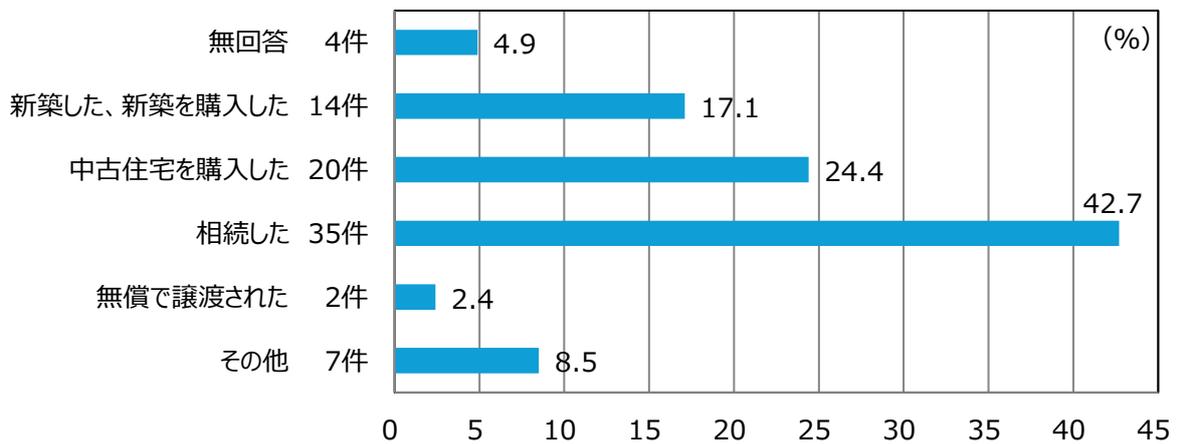
図 2.10 建物の現在の状態（151件）



③ 住宅の取得方法

- 最も多い回答は、「相続した」35件（42.7%）でした。
- 次いで「中古住宅を購入した」が20件（24.4%）、「新築した、新築を購入した」が14件（17.1%）となりました。

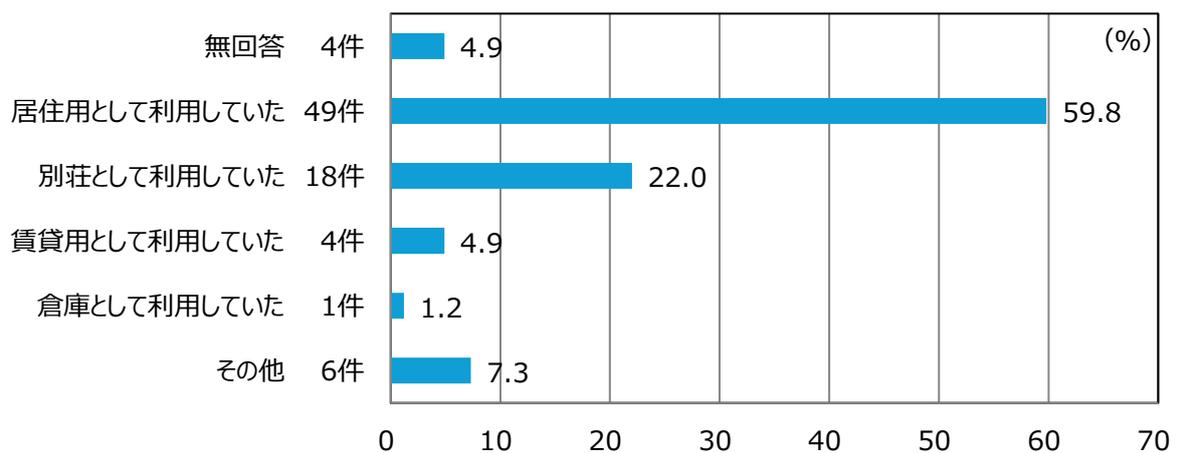
図 2.11 住宅の取得方法（82件）



④ 空家等になる以前の利用形態

- 最も多い回答は、「居住用として利用していた」49件（59.8%）でした。
- 次いで「別荘として利用していた」が18件（22.0%）、「賃貸用として利用していた」が4件（4.9%）でした。

図 2.12 空家等になる以前の利用形態（82件）

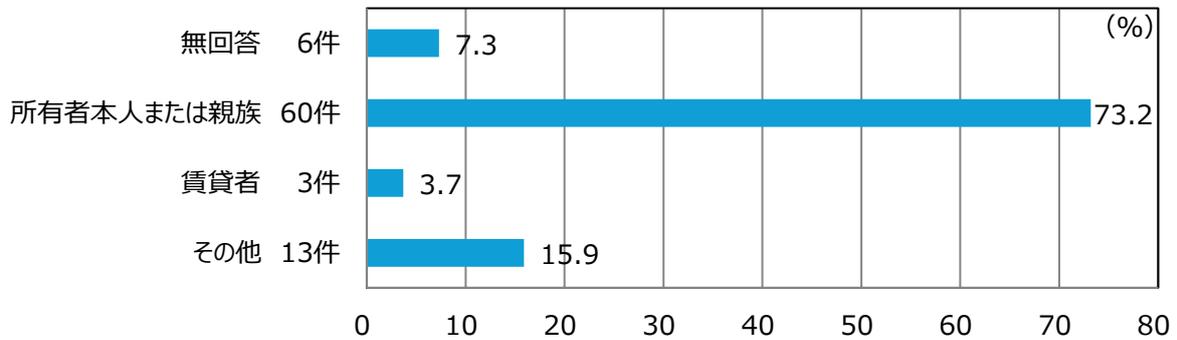


第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

⑤ 空家等になる以前の利用者

- 最も多い回答は、「所有者本人または親族」60件（73.2%）でした。
- その他の回答には、社員、従業員があり、社宅として利用されていた回答が挙げられました。

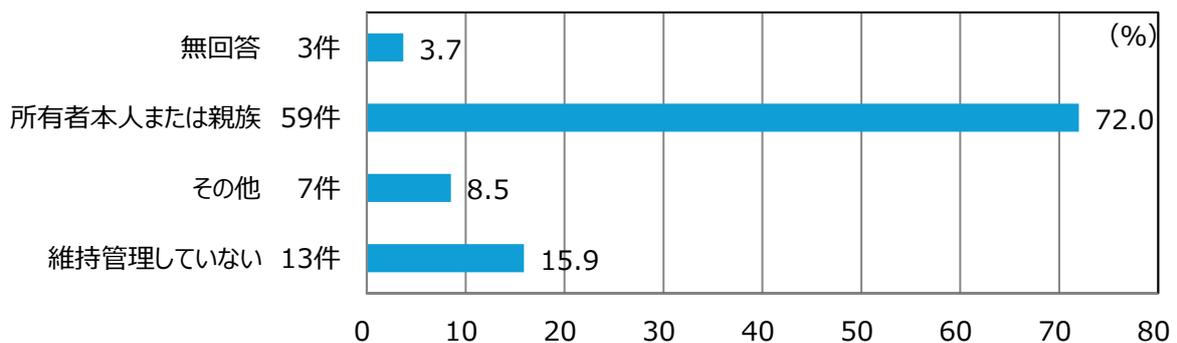
図 2.13 空家等になる以前の利用者（82件）



⑥ 建物の維持管理者

- 最も多い回答は、「所有者本人または親族」59件（72.0%）でした。
- 「維持管理していない」が13件（15.9%）ありました。
- その他の回答には、不動産屋、植栽に関しては専門業者へ委託などが挙げられました。

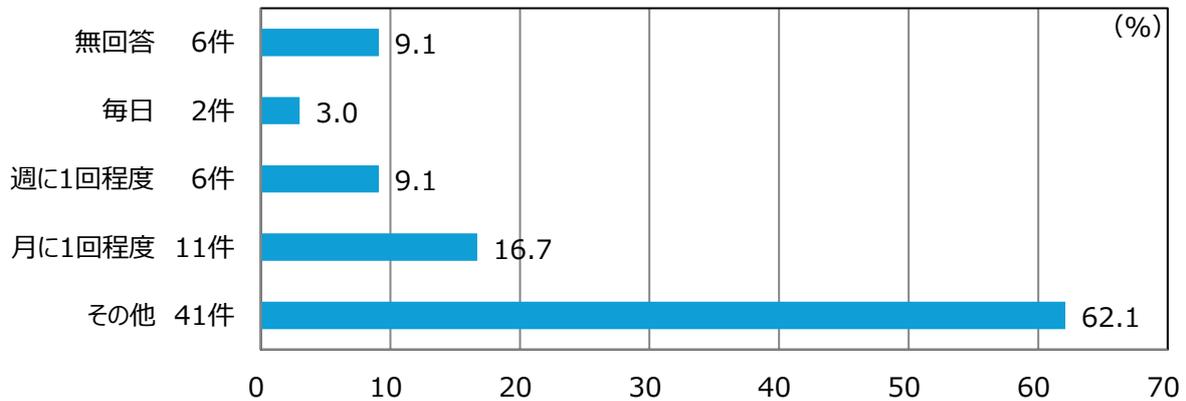
図 2.14 建物の維持管理者（82件）



⑦ 維持管理の頻度

- 最も多い回答は、「月に1回程度」11件（16.7%）でした。
- その他の回答には、「年に3～4回」とのする約10件の回答がありました。

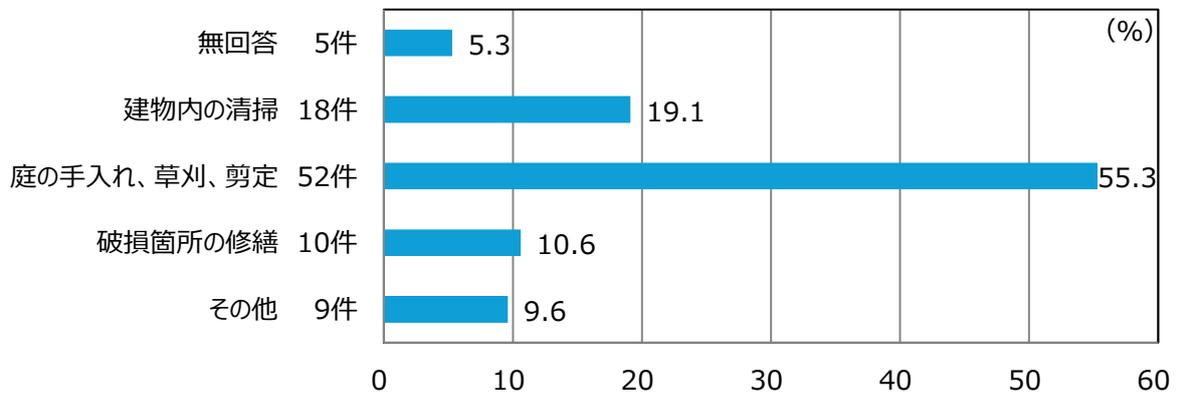
図 2.15 維持管理の頻度（94件 複数選択可）



⑧ 維持管理の内容

- 最も多い回答は、「庭の手入れ、草刈、剪定」52件（55.3%）でした。
- その他の回答には、「様子を見るだけ」という回答も挙げられました。

図 2.16 維持管理の内容（94件 複数選択可）

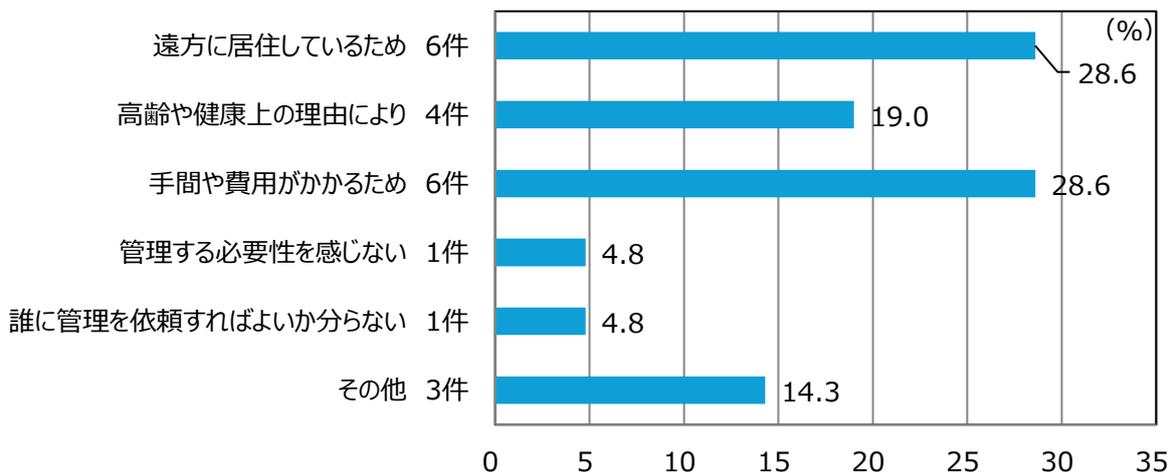


第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

⑨ 維持管理を行っていない理由

- 最も多い回答は、「遠方に居住しているため」と「手間や費用がかかるため」が6件（28.6％）でした。
- その他の回答には、「現在の所有者が認知症になったため」、「処分を検討している」などが挙げられました。

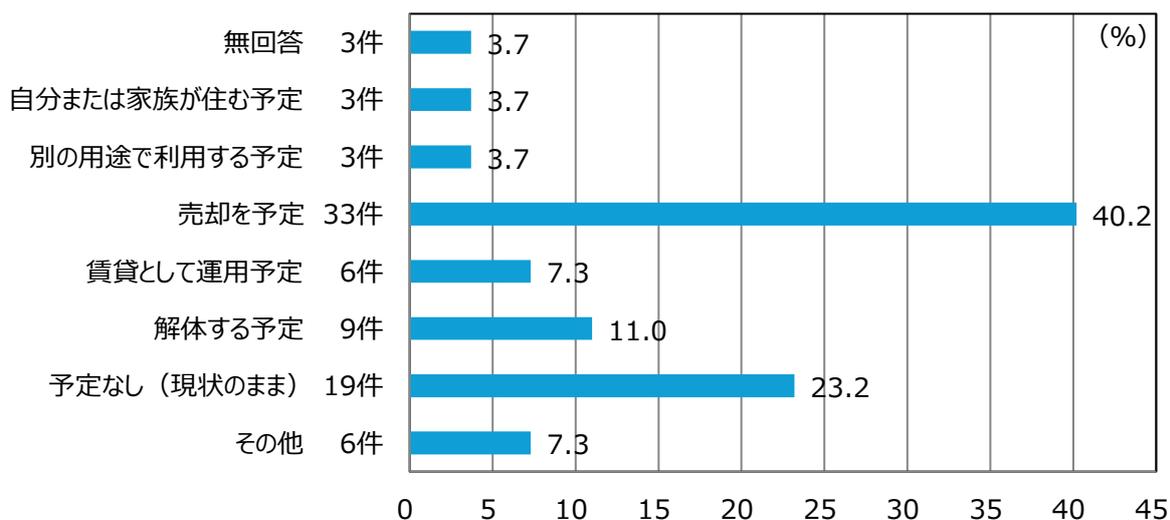
図 2.17 維持管理を行っていない理由（21件 複数選択可）



⑩ 今後の活用について

- 最も多い回答は、「売却を予定」33件（40.2％）でした。
- 「予定なし（現状のまま）」が19件（23.2％）となり、予定がある旨の回答の合計件数は54件（65.9％）になり、半数以上となりました。

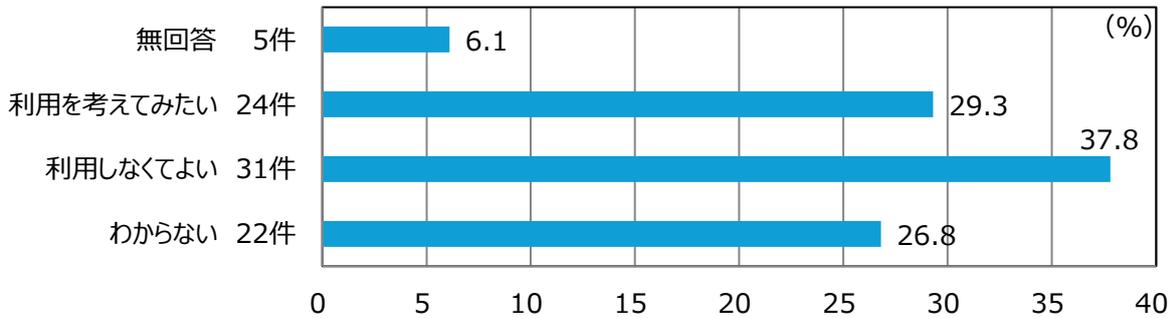
図 2.18 今後の活用について（82件）



⑪ 空き家バンク制度について

- 最も多い回答は、「利用しなくてよい」31件（37.8%）でした。
- 次いで「利用を考えてみたい」が24件（29.3%）、「わからない」が22件（26.8%）となりました。

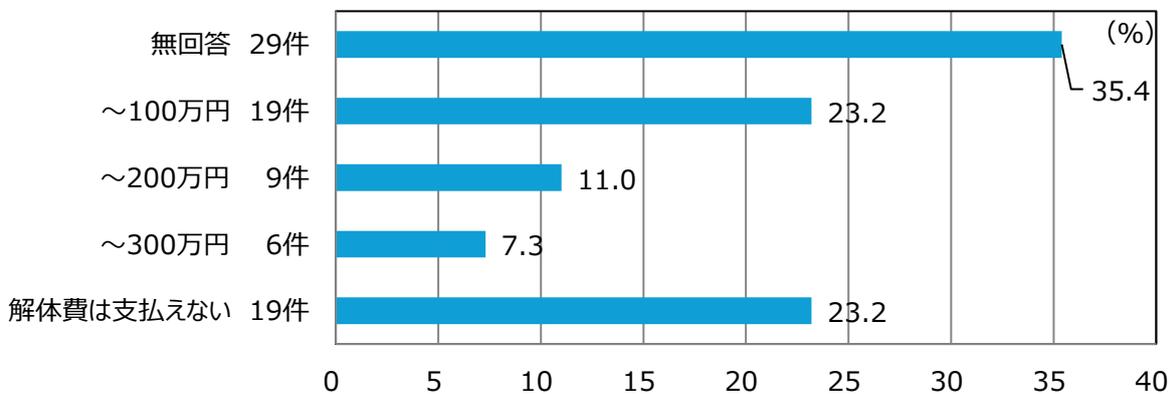
図 2.19 「空き家バンク制度」の利用（82件）



⑫ 空家等の解体費用に対する自己負担可能額について

- 最も多い回答は、「～100万円」と「解体費は支払えない」が19件（23.2%）でした。

図 2.20 空家等の解体費用に対する自己負担可能額について（82件）

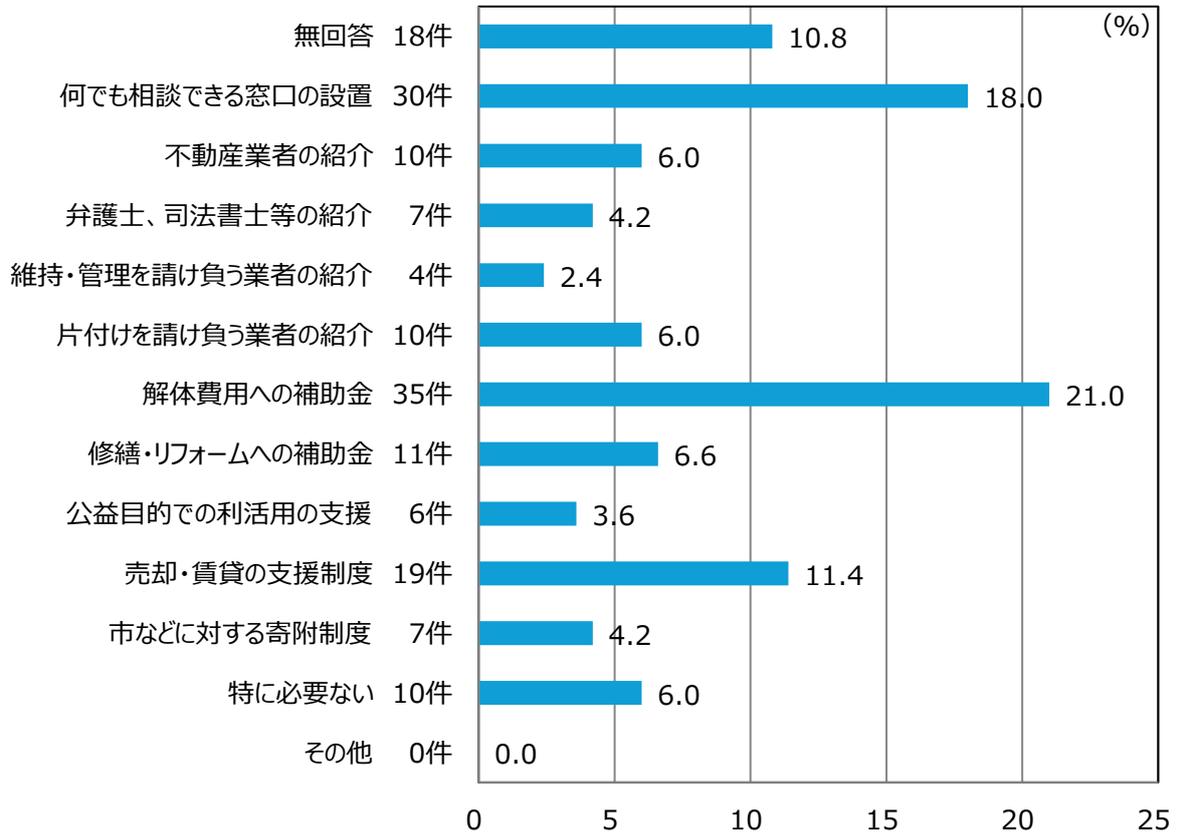


第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

⑬ 行政に実施してほしい施策

- 最も多い回答は、「解体費用への補助金」35件（21.0%）でした。
- 次いで「何でも相談できる窓口の設置」が30件（18.0%）、「売却・賃貸の支援制度」が19件（11.4%）でした。

図 2.21 行政に実施してほしい施策（167件 複数選択可）



⑭ その他空家等について困っていること、行政への要望等

ア 売却・空き家バンクについて

- 現在、売却に向けて先方と相談中ですが、相手方のローン審査が通らなければ話が中止になるため、空き家バンクの利用を検討しています。
- 今後は売却を予定しておりますが、遺品整理もできておらず、売却に到るまで業者の選定等なかなか大変な作業と感じています。
- 空き家バンクの開設は非常に良いと思うが、民間（協力事業者）との連携を強化して早急に進めるべきだと思う。近隣市町村の取り組みも参考にしたい。

イ 片付けや解体について

- 家を解体すると固定資産税が高くなるため解体ができない。
- 行政や業者に、物件の売却価格を見積もった上で、家財処分費用や解体費用を差し引き、残金があれば売却費用として受け取れる仕組みを検討してほしいです。個人で業者に依頼すると莫大な費用がかかるため、片付けながら悩んでいます。
- 遠方に住んでいるため整理や片付けが進まず、ある程度まで業者に依頼する予定ですが、費用が高額です。

ウ 管理について

- 毎月の維持管理費も負担が大きく、所有期間が長くなるほど大変です。草刈りなど定期的に行い、近隣に迷惑をかけないように努めますので、固定資産税や町税がこれ以上高くないようご配慮をお願いします。
- 高齢化が進み、空家等になっている住宅を維持管理することができない状況も問題視されています。
- 空家等になると雑草が繁茂し、一目で空家等と分かる状態になり、防犯上非常に困ります。最低限の管理を指導・強化してほしいです。
- 雑草やゴミの放置は町的美観に悪影響を与えます。パトロールを強化し、町としての対応をお願いしたいです。

エ その他

- 土地の所有権は自分がありますが、建物所有権の名義変更をしておらず、所有権が不明確です。どのように対応するのが最善なのか分かりません。
- 現地を見ていただき、必要な対応や指示をいただければ従います。
- 家の周囲が夜間に暗くなるため、街灯の設置をお願いしたいです。また、夜間のパトカー巡回も検討していただけないでしょうか。

第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

(2) 空家等の分布分析

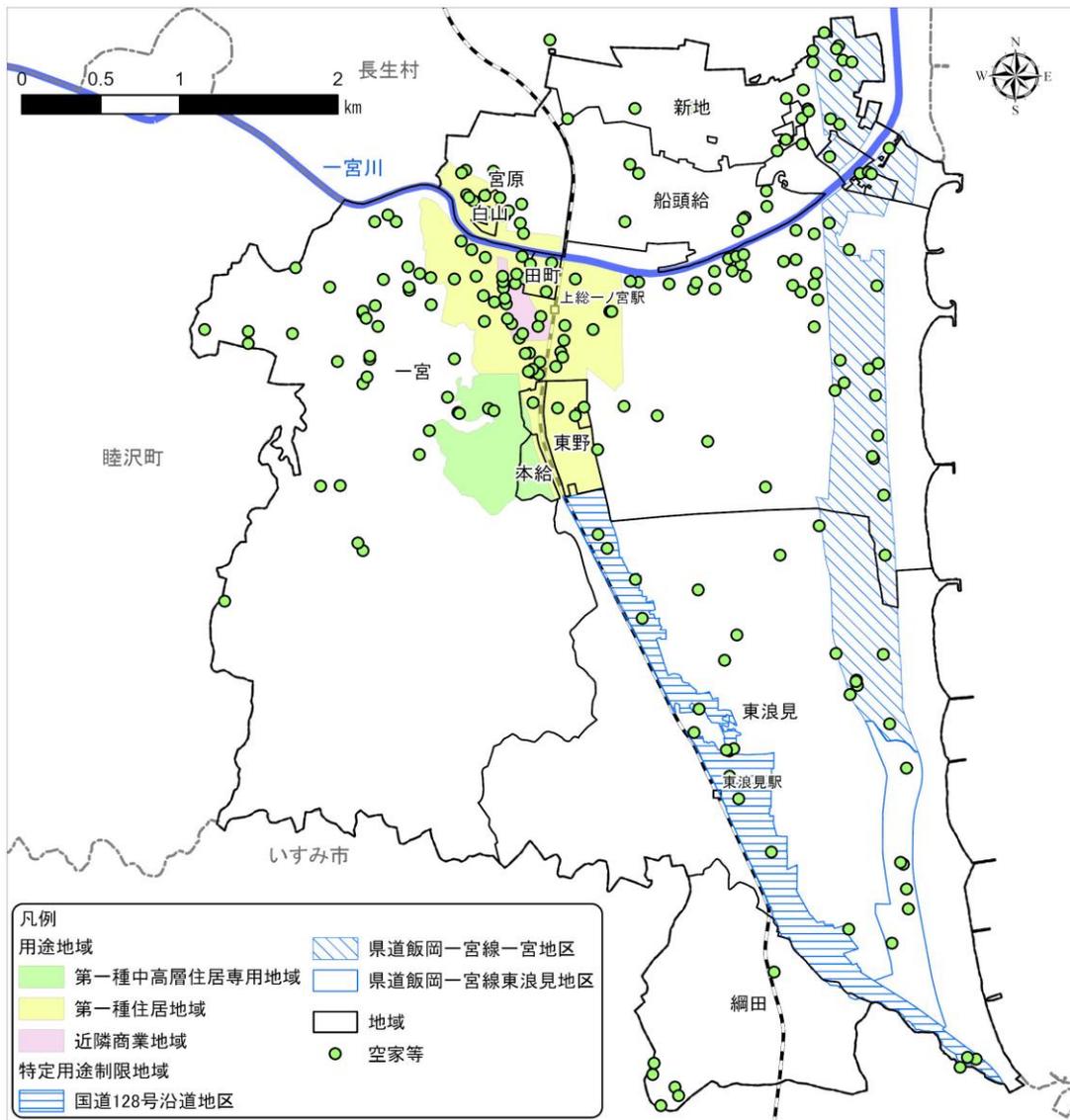
1) 空家等と用途地域等

- 町で定められた用途地域や特定用途制限地域に立地する空家等を活用する場合、建築物の用途制限（次頁以降参考）に適合する必要があります。

表 2.5 用途地域等別の空家等件数

区分	用途地域等	件数	総数
用途地域	第一種中高層住居専用地域	4	218
	第一種住居地域	46	
	近隣商業地域	11	
特定用途制限地域	県道飯岡一宮線一宮地区	33	
	県道飯岡一宮線東浪見地区	6	
	国道128号沿道地区	14	
白地地域		104	

図 2.22 用途地域等別の空家等の状況



■参考：用途地域による建築物の用途制限の概要（建築基準法別表第二）

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第四種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
														備	考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○		
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	① ① ② ② ③ ③ ④ ④ ⑤ ⑤ ⑥ ⑥ ⑦ ⑦ ⑧ ⑧ ⑨ ⑨ ⑩ ⑩ ※一団地の敷地内について別に制限あり。												① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下		
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○			
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○			

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。  
(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

■参考：一宮町特定用途制限地域の建築物の制限に関する概要表

●建築物の用途制限の概要 特定用途制限地域(平成29年9月26日決定 一宮町告示第76号)

建築物の用途 ○:建築できる、×:建築できない、▲①②:備考参照		①県道飯岡 一宮線東浪 見地区	②県道飯岡 一宮線一宮 地区	③国道128 号沿道地区	備考
住宅	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	
	兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	
店舗等	床面積が、150㎡以下のもの	○	○	○	▲サーフィン関係、日用品販売店舗、食堂、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	床面積が、150㎡を超え 500㎡以下のもの	▲	○	○	
	床面積が、500㎡を超え 1,500㎡以下のもの	×	○	○	
	床面積が、1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの	×	○	○	
	床面積が、3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	
事務所等	床面積が、150㎡以下のもの	○	○	○	
	床面積が、150㎡を超え 500㎡以下のもの	×	○	○	
	床面積が、500㎡を超え 1,500㎡以下のもの	×	○	○	
	床面積が、1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの	×	▲	▲	▲2階以下
ホテル、旅館		①	②	②	①400㎡以下 ②1,500㎡以下
	建築基準法別表第2(リ)項第3号	×	×	×	ラブホテルなど
遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場	×	○	○	
	カラオケボックス等	×	▲	▲	▲400㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	▲	▲800㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	▲	▲200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	
公共施設、学校、病院等	幼稚園、小・中・高等学校、	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校	×	○	○	
	図書館等	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	
	病院	×	○	○	
	診療所、公衆浴場、保育所等	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	
工場、倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	▲	○	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	②	○	①600㎡以下1階以下 ②2階以下
	倉庫業倉庫	×	▲	○	▲900㎡以下
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	▲	×	▲200㎡以下
	サーフィン関係、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋で作業場の床面積が400㎡以下	▲	○	○	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	×	×	
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	
	自動車修理工場	×	①	②	①500㎡以下 ②200㎡以下
ほか	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	○	○	
	量が非常に少ない施設	×	○	○	
	量が少ない施設	×	×	×	
	量がやや多い施設	×	×	×	
ほか	産業廃棄物処理施設	×	×	×	
	ガソリンスタンド	×	○	○	

注記：本表は建築基準法別表第2(サーフィン関係を除く)を基に作成した参考表となります。  
制限の内容については、必ず一宮町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例及び施行規則をご確認ください。

## 2) 空家等の接道状況

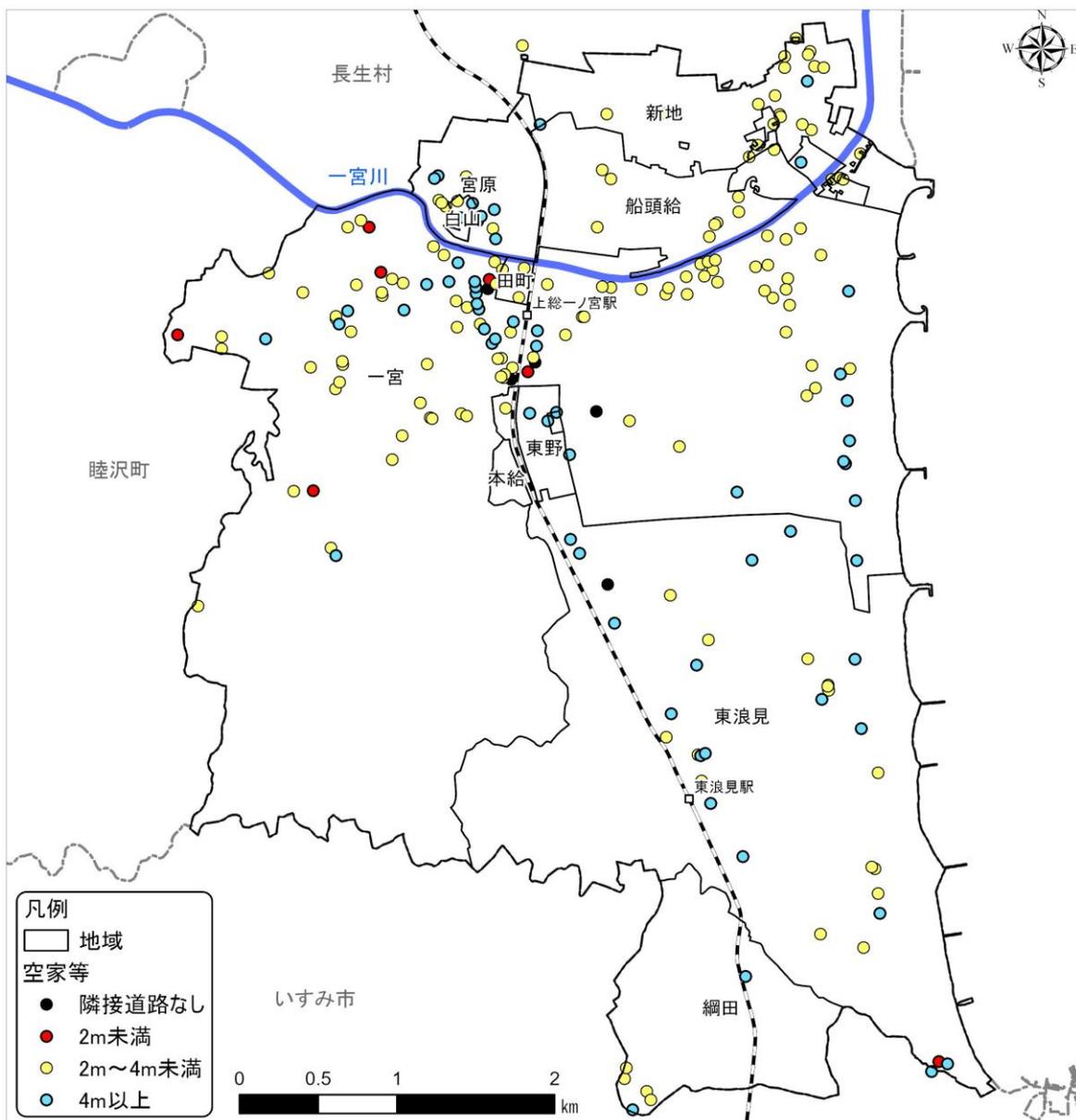
- 4 m未満道路に接道する空家等は、建替え等に制限がかかる可能性があります。道路と建築物の関係は次ページに示します。

表 2.6 接道状況別の空家等件数

前面道路幅員	件数
隣接道路なし	5
2 m未満	7
2～4 m未満	144
4 m以上	62
合計	218

※前面道路幅員は現地調査時における目視確認結果です。

図 2.23 空家等の接道状況



第2章 現状と課題  
2-3. 空家等の現状

■参考：道路と建築物の関係

建築基準法第43条第1項では、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない」と定義され、その条件を満たさなければ建築物の新築・増築・改築はできません。

「道路」とは、幅員4m以上（1項道路）か、幅員1.8m以上4m未満であって特定行政庁が指定したもの（2項道路）などであり、4m未満の道路において再建築や工作物の設置・改修を行う際は、セットバック（道路中心線から2m後退）が必要になります。

なお、建築基準法第43条第2項第2号（旧第43条第1項ただし書）には例外規定が定められており、道路に該当しない非道路の場合でも、特定行政庁が安全上問題ないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合に建築を認める場合があります。

表 2.7 建築基準法第42条における「道路」の定義

種類	項・号	内容	
道路	第1項	第1号	道路法の道路（国道、県道、市道、町道、村道等）で幅員4m以上のもの
		第2号	都市計画法や土地区画整理法などの法律に基づいて造られた道路で幅員4m以上のもの
		第3号	基準時に幅員4m以上あった道
		第4号	道路法、都市計画法等で事業計画がある道路で、2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁 <sup>※1</sup> が指定したもの（事業計画のある道路）
		第5号	土地所有者からの申請に基づき特定行政庁が指定したもので、幅員4m以上のもの（位置指定道路）
	第2項	都市計画区域内の建築物に関する規定（集団規定 <sup>※2</sup> ）が適用されることとなった基準時 <sup>※3</sup> に、その道に沿って建築物が立ち並んでおり、幅員1.8m以上4m未満の道の境界が明確な既存の道であって、特定行政庁が指定したもの（2項道路）	
	第3項	第2項の規定にかかわらず、4mに後退不可能な道路（水平距離指定道路）	
	第4項	6m区域における特定行政庁が指定した幅員6m未満の道路（4項道路）	
	第5項	6m区域指定時に幅員4m未満だった道路（5項道路）	
	第6項	第2項の規定に該当し、第3項の規定（4mに後退可能）な幅員1.8m未満の道路（6項道路）	
	非道路	なし	建築基準法第42条の規定に該当しない通路等

※1 特定行政庁：建築基準法などで定められた建築確認や許可を行う権限を持つ行政機関のこと。一宮町の場合、千葉県長生土木事務所建築宅地課が担っています。

※2 集団既定：建築基準法第41条の2～第68条の8で定められた市街地全体の秩序や安全を守るためのルールです。具体的には、接道義務や用途地域による用途制限、容積率・建ぺい率の制限、高さ制限・斜線制限等があります。

※3 基準時：都市計画区域に指定されたときがその地域の基準時となります。建築基準法は昭和25年11月23日に施行されました。一宮都市計画区域は、昭和32年12月25日（当初。最終は昭和56年10月9日）に指定されました。

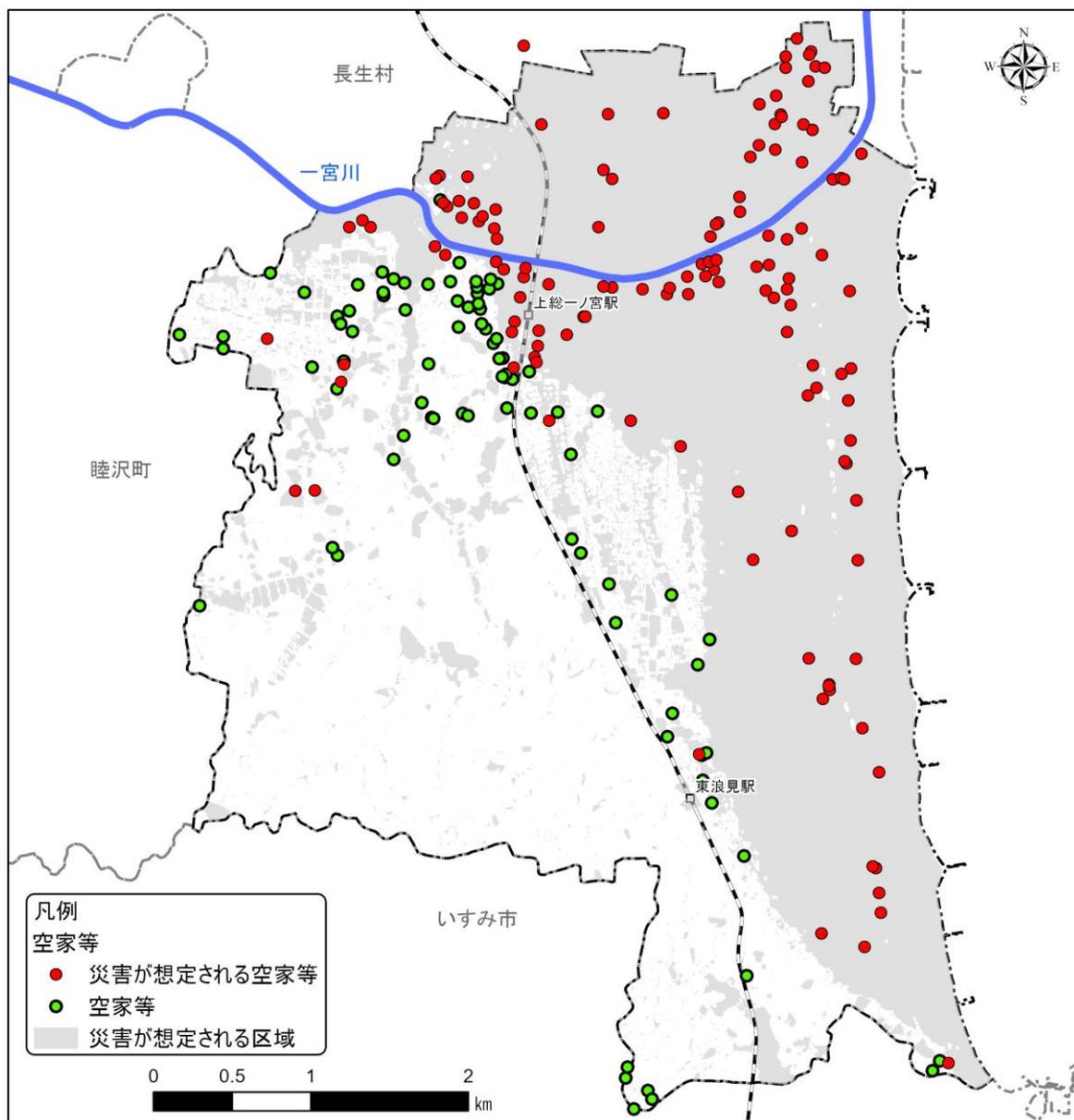
### 3) 空家等と想定される災害

- 災害が想定されている空家等の利活用にあたっては、防災対策に留意する必要があります。

表 2.8 想定される災害別の空家等件数

想定災害	件数	想定災害別	件数
該当あり	134	洪水浸水想定区域（想定最大規模）	91
		内水浸水想定区域（想定最大規模）	40
		土砂災害警戒区域・特別警戒区域	4
		津波浸水想定区域（最大クラス）	112
該当なし	84		
合計	218		

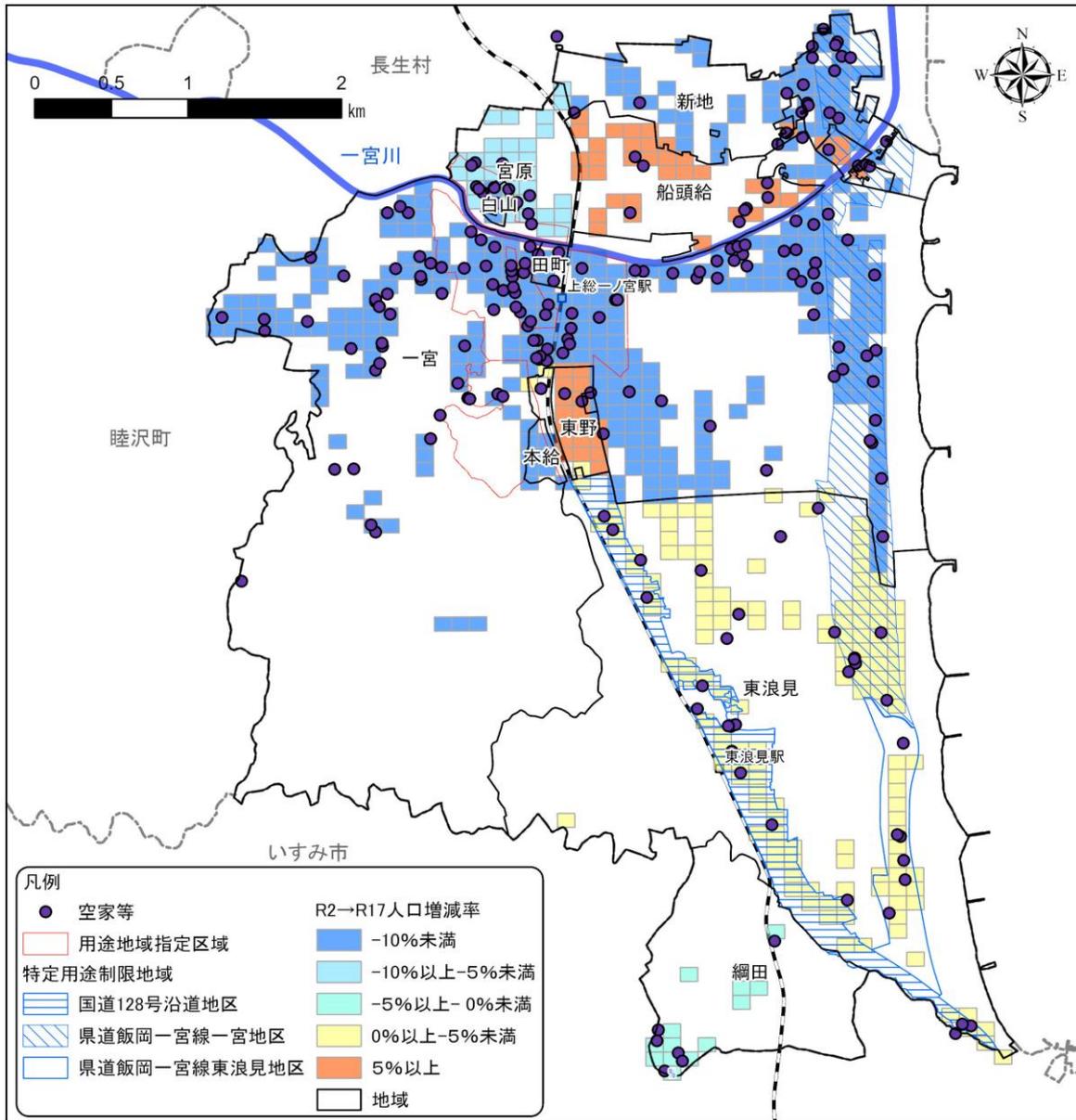
図 2.24 空家等と想定される災害



4) 将来人口推計との関係

- 将来人口推計において、人口が増加する地域においては住宅への需要が高まり、減少する地域においては空家等が増加する可能性があります。

図 2.25 令和2年から令和17年の人口増減率と空家等



出典：将来人口・世帯予測ツール ver3.0（国土技術政策総合研究所）より作成

## 2-4. これまでの町の主な取組

---

本町における空家等に関する取組実績は以下のとおりです。

### (1) 空き家バンク

町内の「売りたい・貸したい」と考えている空家等の所有者等の方に物件登録の申請をしていただき、町は全国版空き家バンクにその情報を公開し、その情報を閲覧した「買いたい・借りたい」という利用希望者と空家等の所有者等を橋渡しする制度を令和4(2022)年度から実施しています。

これまで5件の情報が登録され、2件が成約となり、利活用されています。

### (2) 空き家リフォーム補助金

増加傾向にある空家等の利活用を促進することで、空家等の増加を防ぎ、町の良好な生活環境を保全するとともに、住宅として供給し、移住定住促進と地域の活性化に資することを目的として、空家等のリフォーム工事に対して補助を実施しています。

令和5(2023)年度、令和6(2024)年度はそれぞれ1件の利用実績がありました。

### (3) その他

#### 1) 特定空家等の指定及び代執行措置

空家法及び国の「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)」や「千葉県特定空家等判断のための手引き」に基づき、住宅の屋根瓦の飛散防止の判断基準から、特定空家等1件を指定しました。

特定した特定空家1件の認定後、所有者等を確知できなかったため、略式代執行を行いました。

#### 2) 苦情対応

庁内関係部署と連携した体制のもと、所有者等への適正管理依頼文書の発送や補助金を活用した措置等を実施しました。

## 2-5. 今後の課題

---

### (1) 空家等の発生抑制（事前の周知・啓発・相談体制）に関する課題

#### 1) 相続による空家等の発生への対応

本町においては、今後も高齢化の進展により、高齢者世帯が増加していくことが予想されます。空家等所有者への意向調査では、相続に伴って空家等が発生したとの回答が多くなっています。

このため、相続をきっかけとした空家等の発生を見越して、所有者等に空家等となることによって生じる問題を周知し、住宅を空家等にしない意識の醸成を図るとともに、日頃高齢者と接することの多い福祉部署等と連携し、周知・啓発や見守り体制を構築していくことが求められています。

#### 2) 一元的な相談窓口と専門団体等による支援体制の構築

空家等所有者への意向調査では、「相談窓口の開設」への要望や、「賃貸や売却する場合の相談先がわからない」や「権利関係（相続）の相談先がわからない」の回答が確認されました。

今後の空家等の増加も見据え、対策についての一元的な相談窓口を設置する一方、限られた職員ですべての対応をすることは困難であることから、外部の専門団体等による支援体制を構築することが求められています。

### (2) 空家等の利活用に関する課題

本町の人口は、高齢化の進展による自然減と転入超過による社会増の傾向で推移しており、将来的にも人口減少は軽微にとどまると推計がなされています。そのため、住宅ストックが有効に活用される可能性が高いと考えられますが、空家等の中には接道状況や災害が想定されるエリアに立地する状況などから、利活用が進みにくいものもあります。

今後、より利活用を促進するために、「空き家バンク」や「空き家リフォーム補助」などの支援を継続し、必要に応じて充実を図るとともに、関係部署と連携し、地域コミュニティや子育て支援、福祉、防災などのまちづくりの課題を踏まえた空家等の利活用を図ることが求められています。

### (3) 空家等の適正管理や除却に関する課題

空家等の実態調査において、建物不良や衛生状態などに問題がある空家等が確認されています。そのような問題のある空家等を適切に管理せず放置すると、周辺への悪影響や被害が発生するおそれがあります。

空家等の適切な管理は一義的には所有者等の責務ですが、町はその管理や除却を支援するとともに、必要に応じて空家法に基づく措置を行っていく必要があります。また、相続放棄等による所有者不明の空家等に関しては、財産管理制度を用いた対応も求められています。

## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

### 3-1. 空家等対策に関する基本的な方針

空家等の管理は、空家法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されており、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提とされています。

しかしながら、町内には様々な理由から適切に管理が行われていない空家等が見受けられ、そのまま放置され続ければ、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があることから、町の将来像である「躍動する緑と海と太陽のまち」の実現に向けて、以下の基本方針をもって空家等対策に取り組みます。

#### <本町の目指す将来像>

躍動する緑と海と太陽のまち

#### <空家等対策に関する基本的な方針>

##### 基本方針1：空家等の発生抑制

空家等に関する意識醸成を図るため、すべての住民及び空家等の所有者等に空家等対策の必要性を周知・啓発するとともに、人口減少、高齢化が進展する中、相続をきっかけとした空家等の発生が見込まれることから、関係部署と連携し、高齢者等に直接働きかけ、空家等の発生抑制に取り組みます。

##### 基本方針2：空家等の利活用促進

「空き家リフォーム補助金」などによる利活用支援や「空き家バンク」をはじめとした流通支援に取り組むとともに、空家等や除却後の跡地をまちづくりやコミュニティ活動を進める上での資源と捉え、地域や関係団体などと連携し、利活用を促進します。

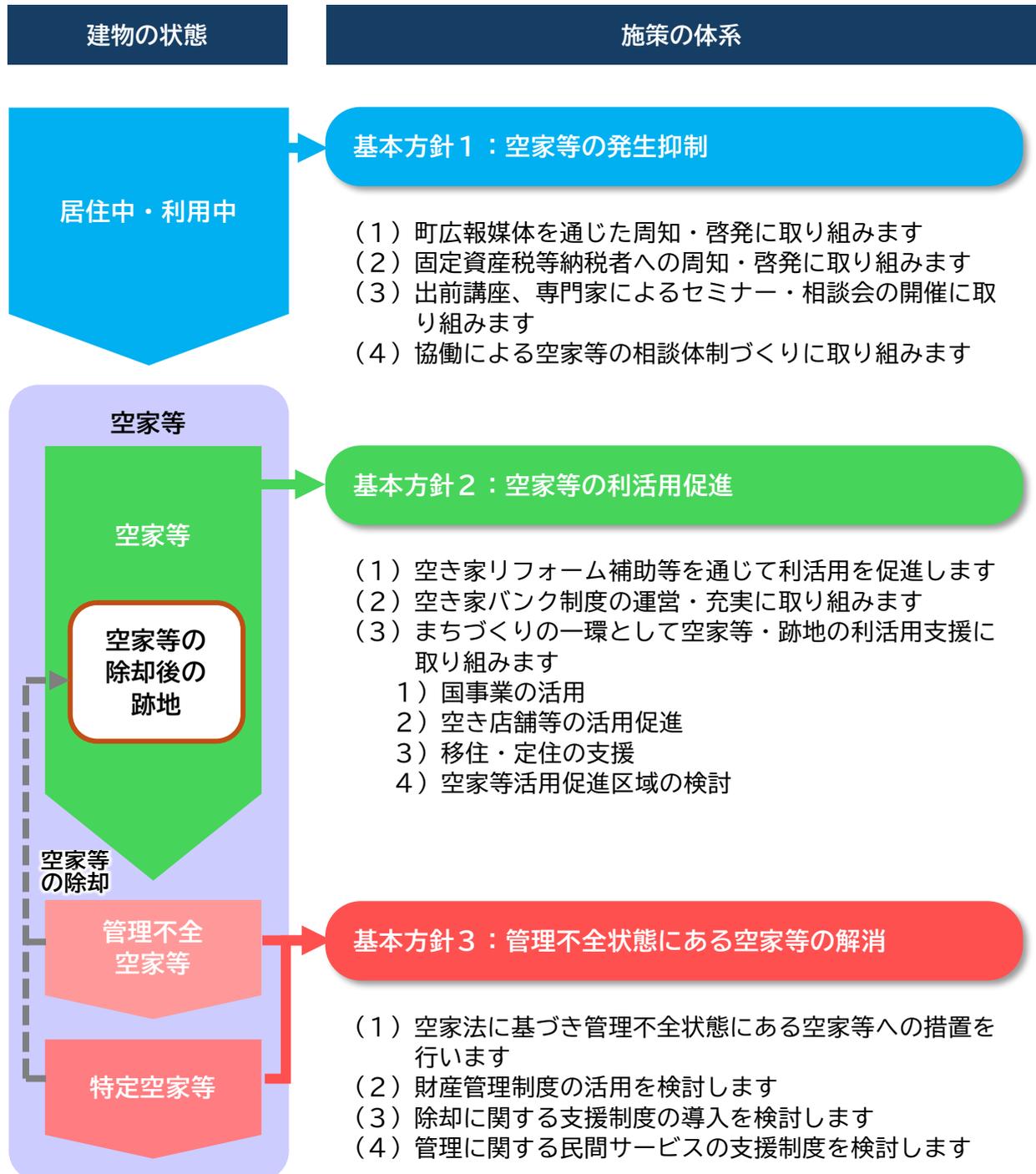
##### 基本方針3：管理不全状態にある空家等の解消

管理不全の空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないように、所有者等に対し、法に基づく適切な措置を行うとともに、適切な管理ができるような支援制度の検討を行います。

## 3-2. 施策の体系

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、次の施策の体系に取り組みます。

図 3.1 施策の体系



## 第4章 推進する施策

### 4-1. 空家等の発生抑制

#### (1) 町広報媒体を通じた周知・啓発に取り組みます

- 広報部署等と連携し、町の空家等への取組やその他関連機関が実施する制度について、「広報いちのみや」、「町ホームページ」、「リーフレットの配布」などを通じて広く住民への周知・啓発を行います。

表 4.1 その他関連機関が実施する制度

制度名	概要
セーフティネット住宅制度	住宅の確保に配慮が必要な方（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として登録し賃貸する制度。
マイホーム借り上げ制度	一般社団法人 移住・住み替え支援機構（JTI）が実施する50歳以上の方のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃貸収入を保証する制度。
譲渡所得の3,000万円特別控除	空家等を相続した方が、一定の要件を満たした上で早期に空家等やその敷地を譲渡した場合には、譲渡所得から最大3,000万円を特別控除できる特例措置（令和9（2027）年12月31日まで）。
相続登記の義務化	相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記が義務化。（令和6（2024）年4月1日から）
相続土地国庫帰属制度	土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度。
成年後見制度	認知症や知的障害のある方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度。介護・福祉サービスの契約、財産管理などがサポートされます。
民事信託	元気なうちに自宅などの財産を「信頼できる人」に「信じて託す（信託する）」制度。

#### (2) 固定資産税等納税者への周知・啓発に取り組みます

- 税務部署と連携し、空家等に関するチラシを固定資産税の納税通知書へ同封し、固定資産税等納税者への周知・啓発を行います。

#### (3) 出前講座、専門家によるセミナー・相談会の開催に取り組みます

- 福祉部署等と連携し、国が作成した『住まいのエンディングノート』などを用いた出前講座、セミナーや相談会を開催します。

#### (4) 協働による空家等の相談体制づくりに取り組みます

- 福祉部署や民生委員・児童委員、民間事業者等と連携し、高齢者一人暮らし世帯の住まいの状況を継続的に把握するとともに、相続や相続後の空家等の管理について、気軽に相談しやすい体制づくりを検討します。

## 4-2. 空家等の利活用促進

---

### (1) 空き家リフォーム補助等を通じて利活用を促進します

- 空家等の増加を防ぎ、町の良い生活環境を保全するとともに、住宅として供給し、移住定住促進と地域の活性化に資することを目的として、空家等のリフォーム工事に対して補助を行います。
- 耐震性の不十分な住宅については、「木造住宅耐震改修補助事業」に基づき、住宅の耐震化を促進します。

### (2) 空き家バンク制度の運営・充実に取り組みます

- 空家等の増加を防ぎ、町の良い生活環境を保全するとともに、住宅として供給し、移住定住促進と地域の活性化を図るため、空き家バンク制度の運営・充実に取り組みます。
- 現在実施している空き家リフォーム補助金との連携に加え、今後の利用状況を見極めながら、必要に応じ、より利用しやすい制度への拡充を検討します。

### (3) まちづくりの一環として空家等・跡地の利活用支援に取り組みます

#### 1) 国事業の活用

- 空家等を地域のために活用したい意向を持つ所有者等との連携のもと、地域(町会・自治会)やNPOなどが主体となって、空家等を子育て支援や高齢者福祉、住民交流の場などとして活用する場合、国が実施している空き家対策総合支援事業などを活用しながら、空家等の改修などについて支援する仕組みを検討します。
- 空家等の跡地を地域のまちづくりの中で共同利用又は管理する場合、国が実施している事業などを活用しながら、支援する仕組みを検討します。

#### 2) 空き店舗等の活用促進

- 産業観光部署と連携し、空き店舗等の改修や用途変更(リノベーション)などにより、店舗や事務所、宿泊施設等としての利活用について支援する仕組みを検討します。

#### 3) 移住・定住の支援

- 関係部署と連携し、本町への移住希望者や新規就農者に対する空家等の住居としての利活用の紹介や支援、二地域居住・多地域居住等による地域経済の活性化を推進する仕組みを検討します。

#### 4) 空家等活用促進区域の検討

- まちづくりの課題、空家等の分布や地域の意向、関連計画を踏まえ、必要に応じ、「空家等活用促進区域」の導入を検討します。

## 4-3. 管理不全状態にある空家等の解消

---

### (1) 空家法に基づき管理不全状態にある空家等への措置を行います

- 管理不全状態にある空家等のうち、特定空家等・管理不全空家等に該当するおそれのあるものについては、協議会の意見を聴取した上で認定を行います。
- 管理不全空家等と認定された建築物については、所有者等に対し、空家法に基づき、適切な措置（指導、勧告）を講じます。
- 特定空家等と認定された建築物については、所有者等に対し、空家法に基づき、適切な措置（助言又は指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行、緊急代執行）を講じます。
- 管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に勧告を行った場合は、税務部署などと連携し、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。
- 空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を行います。

### (2) 財産管理制度の活用を検討します

- 空家等の所有者等が不明であるなどの場合には、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を検討します。

### (3) 除却に関する支援制度の導入を検討します

- 空家等実態調査における所有者への意向調査において、売却や解体を考えている所有者等が多かったため、空家等の除却に関する支援制度を検討します。

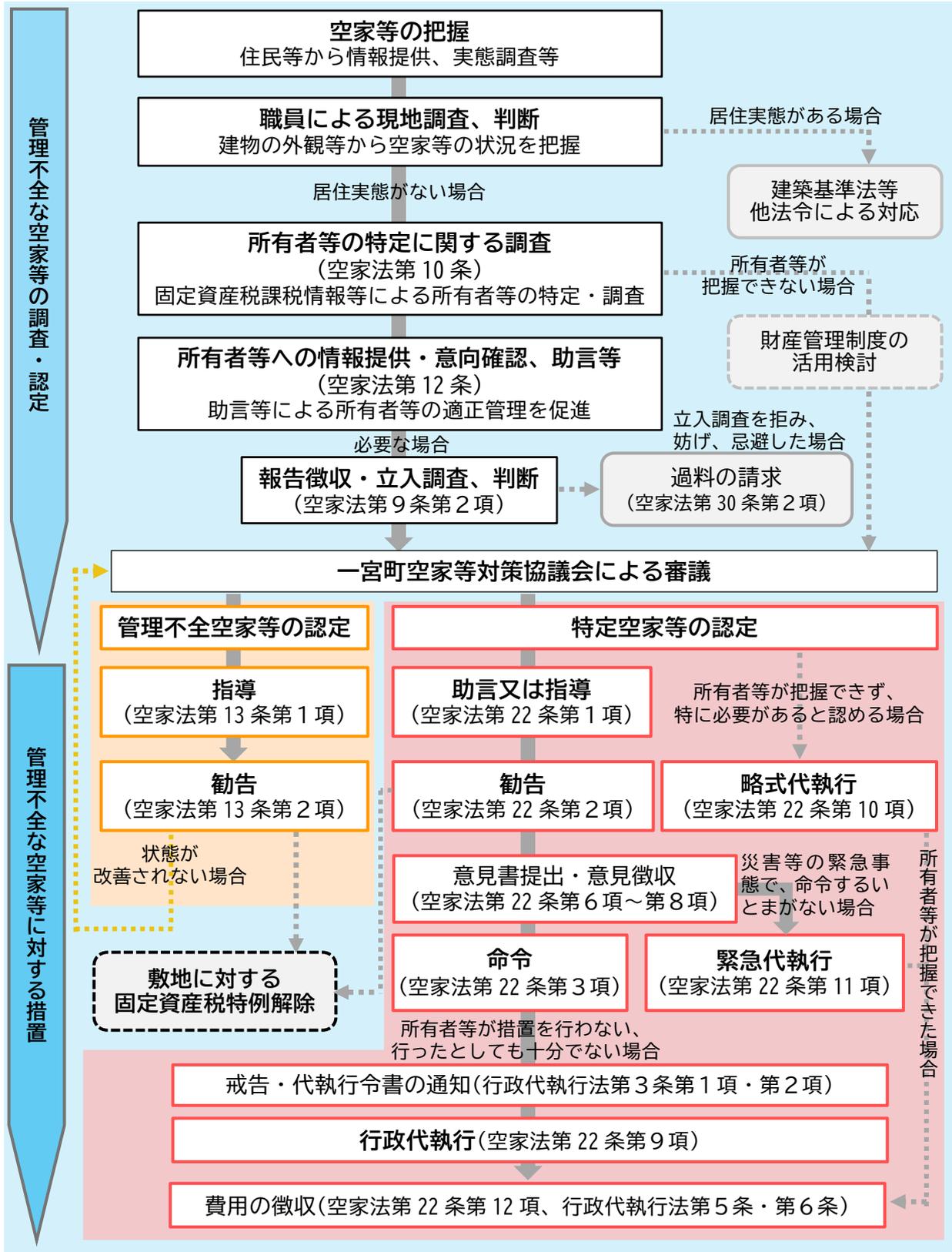
### (4) 管理に関する民間サービスの支援制度を検討します

- 空家等の見回りや建物の通風・換気等、空家等の敷地内にある樹木の剪定などの適正管理を代行する民間サービスの紹介・連携体制や、空家等の管理を代行した場合の費用の一部を助成する制度の導入など、管理が困難な所有者等に対する支援制度を検討します。

## 第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

### 5-1. 全体の流れ

図 5-1 管理不全空家等、特定空家等に対する措置のフロー



## 5-2. 空家等の実態把握

### (1) 管理不全状態にある空家等の実態把握

本町における空家等の実態を把握し、空家等対策を推進するため、おおむね5年を目途に、空家等の実態調査及び意向調査を実施します。

また、実態調査結果や住民からの情報提供があった空家等については、区・自治会等や防犯・防災、福祉等に関わる組織等と連携した定期的な調査、安全パトロール、各課事務により空家等情報を収集し、状況把握を行います。

収集した情報については、一元管理するとともに、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構築・運用します。

### (2) 空家等の所有者等の特定

定期調査やパトロールの結果、管理不全な状態と判断された空家等については、固定資産税課税情報等を利用し、空家等の所有者等の特定に関する調査を行います。

### (3) 所有者等への情報提供・助言

管理不全状態にある空家等の所有者等が把握できる場合には、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促進するための情報提供や助言その他必要な援助を行います。

なお、所有者等が把握できない場合には、略式代執行や財産管理制度の活用を検討します。

### (4) 他の法令等による対応

現地調査を行った建築物の中で居住の実態が確認され、空家等に該当しないものである場合は、建築基準法、消防法等、他の法令により必要な措置を講じます。

表 5.1 他の法令による対応（例）

法令	措置
建築基準法 (第10条)	そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、必要な措置をとることを勧告することができる。
消防法 (第3条)	屋外において、火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
道路法 (第44条)	沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
一宮町 環境保全条例 (第4条)	町は、生活環境の保全等のために必要な規則の措置を講ずるものとする。

## 5-3. 管理不全状態にある空家等の判断・認定

### (1) 空家等への立入調査

空家等の所有者等に対し、情報提供や助言を行った後、改善がみられない場合には、敷地内への立入調査を行います。

### (2) 管理不全空家等及び特定空家等の判断

管理不全空家等及び特定空家等の候補となる空家等を判断するにあたっては、国の「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）」を参考に、空家等の状況、周辺への悪影響の度合い、危険の切迫性及び所有者等に対するこれまでの経過を検討した上で、総合的に判断を行います。

それぞれ一定の基準に該当するものを「管理不全空家等候補」又は「特定空家等候補」とします。

#### 1) 保安上危険に関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」であるか否かの判断に際しては、以下の表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します。

表 5.2 建築物等の倒壊に関して参考となる基準

項目	判断基準	
	管理不全空家等	特定空家等
建築物	<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>	<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>
門・塀・屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> </ul>	<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破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li> </ul>
立木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</li> </ul>

表 5.3 擁壁等の倒壊に関して参考となる基準

項目	判断基準	
	管理不全空家等	特定空家等
擁壁の崩壊	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</li> <li>・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</li> </ul>

表 5.4 部材等の落下に関して参考となる基準

項目	判断基準	
	管理不全空家等	特定空家等
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<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>	<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>
軒、バルコニー、その他の突出物	<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>	<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>
立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<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の大枝の折れ又は腐朽</li> </ul>

表 5.5 部材等の飛散に関して参考となる基準

項目	判断基準	
	管理不全空家等	特定空家等
屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落</li> <li>・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</li> </ul>
立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の大枝の飛散</li> <li>・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</li> </ul>

### 2) 衛生上有害に関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に際しては、以下の表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します。

表 5.6 石綿の飛散に関して参考となる基準

項目	判断基準	
	管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・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

表 5.7 健康被害の誘発に関して参考となる基準

項目	判断基準		
	管理不全空家等	特定空家等	
健康被害の誘発	汚水等	・排水設備の破損等	・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
	害虫等	・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	・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
	動物の糞尿等	・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	・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

### 3) 景観悪化に関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に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断します。

表 5.8 景観悪化に関して参考となる基準

判断基準	
管理不全空家等	特定空家等
<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>	<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>

#### 4) 周辺の生活環境の保全への影響に関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します。

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します。

表 5.9 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

項目	判断基準	
	管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<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>
不法侵入の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>開口部等の破損等</li> </ul>	<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>
立木等による破損・通行障害等の発生	<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>	<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>
動物等による騒音の発生	<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>	<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>
動物等の侵入等の発生	<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>	<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>

## 第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

### 5-3. 管理不全状態にある空家等の判断・認定

#### (3) 認定の方法

管理不全空家等又は特定空家等として認定するかどうかは、「管理不全空家等候補」又は「特定空家等候補」として判断された結果及び参考資料に基づき、認定するための勘案事項を踏まえて、総合的に判断します。

必要に応じて、一宮町空家等対策協議会の意見を聴き、最終的に町長が「管理不全空家等」又は「特定空家等」に認定します。

表 5.10 認定するための勘案事項

勘案事項	概要
①周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か	候補物件の現状、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行して被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。
②悪影響の程度と危険等の切迫性	候補物件の現状、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

## 5-4. 管理不全空家等に対する措置

---

### (1) 指導

管理不全空家等の所有者等に対して、基本的指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に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行います。

### (2) 勧告

指導を行った場合において、なお状態が改善されず、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場合は、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措置をとるよう勧告を行います。

なお、勧告を受けた管理不全空家等については、税務部署などと連携し、固定資産税等の住宅用地特例（住宅用地の200㎡以下の部分は固定資産税の課税標準を1/6に減額、200㎡を超える部分は1/3に減額する特例）を解除します。

### (3) 必要な措置が講じられた場合の対応

管理不全空家等の所有者等が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該空家等は管理不全空家等ではなくなります。

町は勧告をしている場合には当該勧告を撤回するとともに、固定資産税等の住宅用地特例の適用を行います。

### (4) 必要な措置が講じられない場合の対応

管理不全空家等の所有者等が、指導又は勧告に係る措置を実施せず、特定空家等に該当する状態になると判断される場合は、特定空家等に対する措置に移行します。

## 5-5. 特定空家等に対する措置

---

### (1) 助言・指導

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、樹木の伐採その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

### (2) 勧告

助言・指導を行った後も、特定空家等の状態が改善されない場合には、所有者等に対して、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講ずるよう勧告します。

なお、勧告を受けた特定空家等については、税務部署などと連携し、固定資産税等の住宅用地特例(住宅用地の200㎡以下の部分は固定資産税の課税標準を1/6に減額、200㎡を超える部分は1/3に減額する特例)を解除します。

### (3) 命令

勧告を行った後も、正当な理由がなく措置が履行されない場合には、その措置を講じることを命令します。

### (4) 代執行

#### 1) 行政代執行

命令を行った後も措置を履行しない場合、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないと認められる場合には、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、所有者等の負担において、行政代執行を行います。

#### 2) 略式代執行

勧告に係る措置を命令する場合において、所有者等を把握することができない場合には、略式代執行を行います。

#### 3) 緊急代執行

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など、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られるときで、命令するいとまがない場合には、命令の手続きを経ずに、所有者等の負担において、緊急代執行を行います。

### (5) 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該空家等は特定空家等ではなくなります。

町は勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、固定資産税等の住宅用地特例の適用を行います。

## 第6章 相談・実施体制の整備

### 6-1. 住民等からの相談体制の整備

#### (1) 空家等に関する相談窓口の設置・運営

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増加することが想定され、その内容も保安上危険な空家等に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど、多岐に渡ることが予想されます。

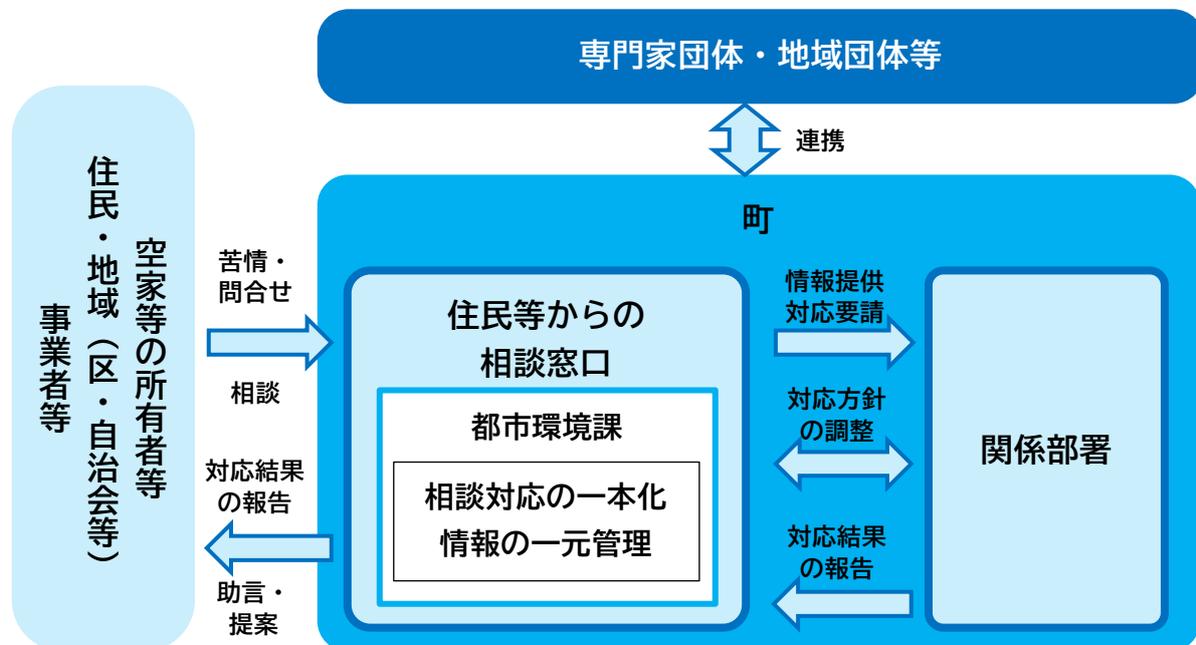
このため、所有者等や住民、関係団体、事業者からの空家等・居住物件等に関する問合せ・相談について、情報を一元的に集約し、庁内関係部署で共有を図ることにより、円滑かつ的確に対応できる相談窓口の設置・運営を検討します。

#### (2) 関係団体等との連携体制の構築

空家等に関する問題の解決に当たっては、各分野における専門的な見地を必要とします。また、空家等は地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、NPO法人、ボランティア団体の地域団体等とともに解決に向けた取組を推進することが重要です。

このため、専門家団体や地域団体等との連携を一層強化し、空家等に関わる複合的な問題に対して助言・提案をワンストップで行うことのできる体制の整備を行います。

図 6-1 住民等からの相談体制



## 6-2. 空家等対策の実施体制の強化

### (1) 庁内における役割分担と連携

相談窓口寄せられた空家等に関する苦情及び問合せは、その内容に応じて関係各課に情報提供し、対応の方針を調整し、所有者等に改善対応を働きかけます。

表 6.1 庁内関係各課の役割分担

担当課	役割分担
都市環境課 (相談窓口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に関する総合的な業務、調整に関すること</li> <li>・住民等からの総合窓口対応に関すること</li> <li>・雑草類の繁茂及び衛生上有害となるおそれのある状態の解消に関すること</li> <li>・ごみの放置や不法投棄に関すること</li> <li>・害虫・害獣等への対応に関すること</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯に関すること</li> <li>・空家等の防災や消防との連携に関すること</li> <li>・区・自治会等との連携に関すること</li> </ul>
企画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの各施策に活かすための総合的な調整に関すること</li> <li>・移住・定住支援に関すること</li> <li>・広域水道との連携に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の課税情報に関すること</li> <li>・管理不全空家等及び特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関すること</li> </ul>
住民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸籍情報、住民基本台帳情報に関すること</li> </ul>
福祉健康課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉協議会や民生委員との連携に関すること</li> <li>・空家化未然防止の為の情報提供や普及啓発等に関すること</li> <li>・地域包括支援センター等との連携に関すること</li> <li>・高齢者等の総合相談支援に関すること</li> <li>・成年後見制度に関すること</li> </ul>
産業観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業誘致に伴う空家等（店舗・工場）の活用の促進に関すること</li> <li>・一宮町商工会との連携に関すること</li> </ul>

### (2) 空家等対策協議会の設置・運営

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法に基づき、町長が行う管理不全空家等及び特定空家等の認定や、それらに対する措置などを専門家や住民等それぞれの立場から公正に審議、判断する組織として、「一宮町空家等対策協議会」を設置・運営します。

### (3) 空家等管理活用支援法人の指定検討

専門的知見やネットワークを活用して多様化・複雑化する相談内容に対応するため、協定締結などを通じて連携を強化するとともに、「空家等管理活用支援法人」の導入について検討します。

※空家等管理活用支援法人とは、令和5年の空家法改正により創設された制度で、専門的知見を活かした普及啓発や情報提供、空家等の所有者等及び活用希望者に寄り添った相談対応やマッチングなどを公的立場から活動するもので、官民一体となった取組により、行政の人員不足が補完されるとともに、空家等対策の充実が期待されるものです。





一宮町空家等対策計画  
【案】

令和8年2月  
一宮町