

成田市空家等対策計画



平成 30 年 3 月

成 田 市

ごあいさつ

成田市長

小泉 一成



成田市の新たな総合計画として「成田市総合計画『NARITAみらいプラン』」が平成28年4月にスタートし、将来都市像である「住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた」のまちづくりに向けて、生活環境の基本方向の一つとして、市民が住みやすく快適なまちづくりを掲げています。

近年、本市においては、少子高齢化の進展や住宅の過剰などにより、管理の行き届かない空き家が増加しており、衛生・景観・防犯などの悪化から、住みやすく快適な生活環境の形成に影響が生じている状況にあります。

平成25年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家の数は7,470件となっており、以降、増加していくものと思われます。

本市では、これまでも空き家に対する相談への対応、戸建て空き家の実態把握など空き家対策の取り組みを行ってまいりましたが、空き家等の対策に関する施策の推進を総合的かつ計画的に実施していくため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、成田市空家等対策計画を策定いたしました。

空家等対策計画は、空き家や敷地の適正な管理・活用の促進・倒壊等危険のある建物に対する措置等を定めることにより、健全な住生活環境を整えるうえでも大切な役割を果たすことが期待されます。

今後は、市民の皆様、各種関係機関の方々とともに、本計画の実現に取り組んでまいりますので、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただいた市民の皆様、各種調査にご協力をいただいた方々をはじめとする関係各位に心から感謝を申し上げます。

平成30年3月

目 次

第 1 章 空家等対策計画の主旨.....	3
1. 背景.....	3
2. 計画の位置づけ.....	3
第 2 章 空き家の現状と課題.....	6
1. 用語の定義.....	6
2. 成田市の人口推移.....	7
3. 住宅・土地統計調査からみた空き家の状況.....	8
4. 成田市の空き家の状況.....	10
5. 空き家における課題.....	14
第 3 章 空家等対策における施策.....	17
1. 空家等対策に関する基本的な方針.....	17
2. 計画期間.....	18
3. 空家等の調査に関する事項.....	18
4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項.....	18
5. 空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項.....	20
6. 特定空家等に対する措置等に関する事項.....	21
7. 市民等から空家等に関する相談への対応に関する事項.....	25
8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	25
9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	27

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・同施行規則
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
4. 成田市特定空家等判定マニュアル
5. 成田市特定空家等に対する措置等に関する事務処理要領
6. 成田市空家等対策計画策定委員会設置要綱

第1章 空家等対策計画の主旨

1. 背景

近年、全国的な人口減少や高齢化、都市化の偏重により、住宅を中心とした空き家が年々増加しています。適切な管理が行われずに放置されている状態の空き家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせることもあり、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があるため、早急な対策の実施が求められています。

また、本市においても適正な維持管理が行われない空き家に関する相談等が多く寄せられています。

こうした背景から、国では、この空き家問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）を完全施行し、国・県・市町村・所有者及び管理者それぞれの責務を定め、空家等の対策を総合的に推進していくこととしております。

このようなことから、本市では、市民の生活環境の保全や空き家問題について市の考え方を明確にし、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために、本計画を作成します。

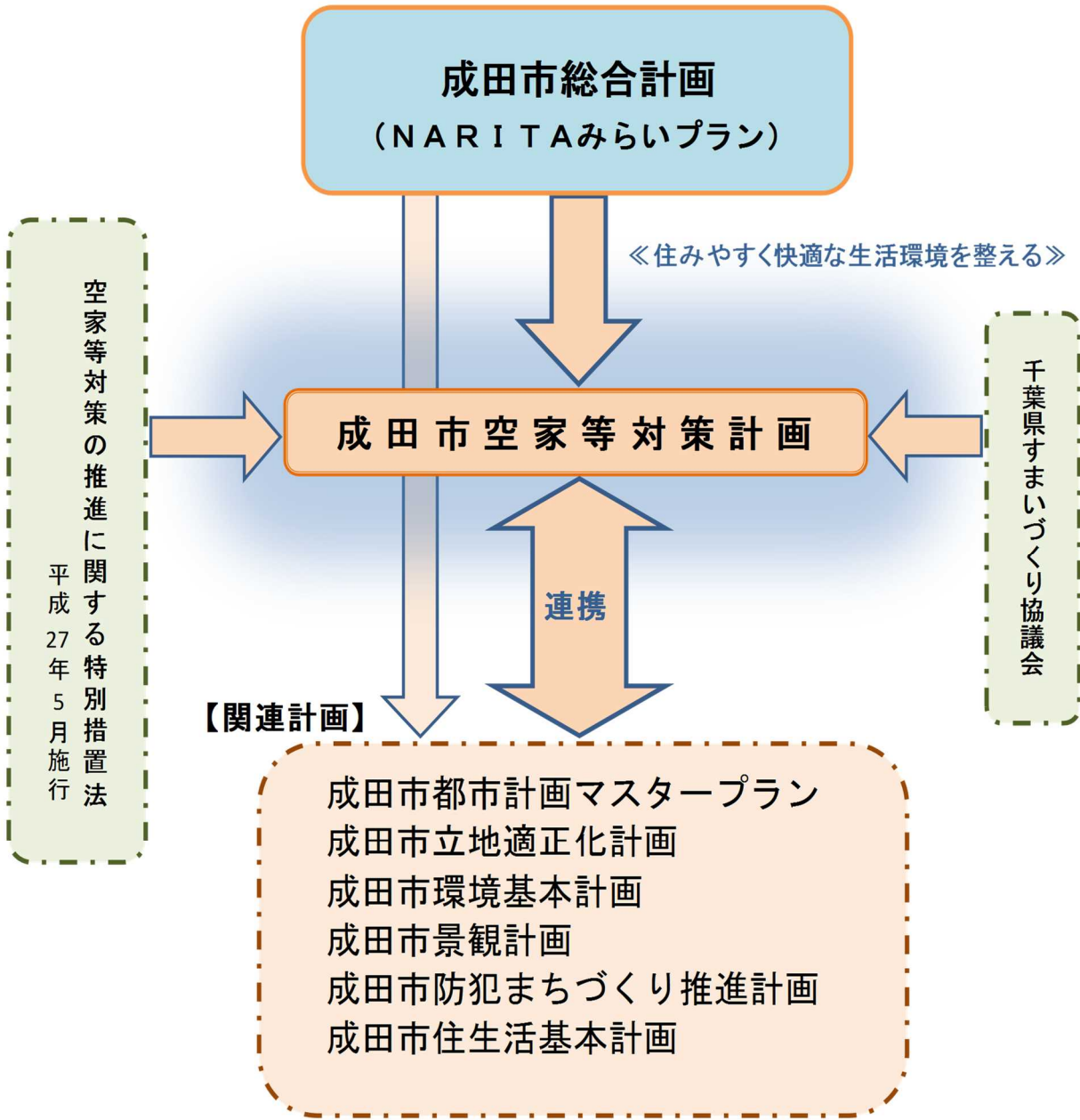
2. 計画の位置づけ

この「成田市空家等対策計画」（以下「本計画」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即して定めたものです。本市では、空家等対策を成田市総合計画「NARITA みらいプラン」における将来都市像の実現に向けた基本方向の一つである「安全・安心でうるおいのある生活環境をつくる」ための一施策として位置づけ、本施策を効果的に実施するために、本市の実情に合わせて、より具体的な内容を策定するものです。

なお、市政の最上位計画である成田市総合計画「NARITA みらいプラン」や関連計画として位置づけられている成田市都市計画マスタープラン、成田市立

地適正化計画、成田市環境基本計画、成田市景観計画、成田市防犯まちづくり推進計画、成田市住生活基本計画と連携し、計画を推進していきます。

図表 1：本計画の位置づけ



成田市住生活基本計画より

～成田市住生活基本計画における空き家の活用について～

① 民間賃貸住宅の空き家の活用

平成 25 年の住宅・土地統計調査では、本市の空き家 7,470 戸のうち、空き家となっている賃貸用の戸建て住宅は 260 戸、賃貸用の長屋や共同住宅等は 4,160 戸となっており、空き家ストックの約 60%を占めている。これらの民間賃貸住宅の空き家を住宅市場を通じて活用する仕組みを構築していくことが必要となっている。

② 街なか居住の推進による中心市街地活性化

中心市街地の活性化を図るための市街地整備等にあわせ、多くの人が中心市街地に住むための優良な賃貸住宅等都市型住宅の供給を誘導する。また、空き店舗や空き家等を活用し、住宅情報の提供や居住者を支えるコミュニティビジネス等の展開を促進する。

③ 地域での子育て支援

住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯がゆとりを持って生活できる賃貸住宅の供給を促進する。

④ 空き店舗の有効活用

空き店舗を活用した住情報の提供センター等を整備する。また、空き店舗を活用したコミュニティビジネス等の設置、運営、展開に対する情報を提供する。

⑤ 公共賃貸住宅事業主間の主体連携強化

市営住宅、県営住宅の連携による空き室等入居情報を共有化する。また、市営住宅と公的賃貸住宅連携による収入超過世帯の移転促進等適正入居の推進を図る。

第2章 空き家の現状と課題

1. 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」については、法に以下のとおり定められています。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、この条文の定めに基づきするものとします。

第二条 この法律において「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 この法律において「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。

※本計画における「空き家」・「空家等」などの表現について

主に第1章・第2章において、使用されていない住宅などについて一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」における表現、平成28年度までに行われた調査の名称、調査時点の対象家屋などについては、一般名称である事や、過去の調査報告書等との整合性に配慮し、「空き家」という呼称を主に使用しています。

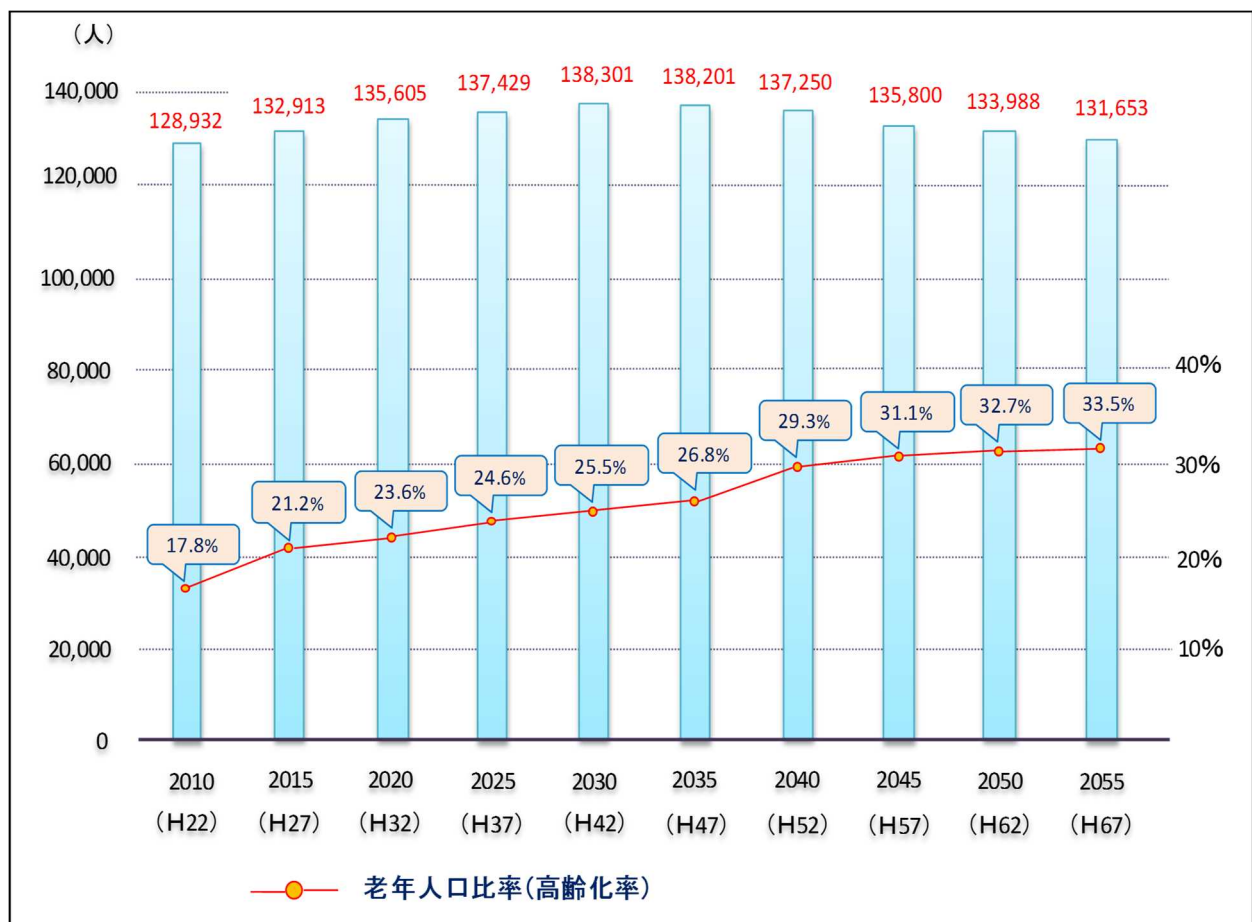
また、主に第3章において、法の内容や法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」・「特定空家等」を主に使用しています。

2. 成田市の人口推移

本市における人口の現状と将来の展望を提示する「成田市人口ビジョン」では、本市の人口は、2030（平成 42）年の約 13 万 8 千人をピークに、2055（平成 67）年には約 13 万 1 千人となると見込んでいます。

その中でも、老年人口（65 歳以上）の人口は増加傾向にあり、高齢化率は 2055（平成 67）年には 33.5%となると予想しています。

図表 2：本市の将来人口の推移



出典：「成田市人口ビジョン」より

3. 住宅・土地統計調査からみた空き家の状況

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）による全国、千葉県及び成田市の空き家率は図表 3、4 及び 5 のとおりです。

千葉県の空き家率は、平成 10 年調査時以降、おおよそ横這いで推移しており、平成 25 年調査時では全国の空き家率より幾分低いものの、人口減少や中心市街地への人口集中などにより、今後空き家が増加することが想定されます。

成田市の空き家率は、平成 15 年から平成 20 年にかけて大きく上昇しましたが、平成 20 年から平成 25 年にかけては減少しており、直近の平成 25 年調査時では、千葉県の空き家率とほぼ同水準になっています。

なお、「住宅・土地統計調査」の空き家率は、二次的住宅や新築物件等も含まれた数値です。

図表 3：国・県・市の住宅総数

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全 国	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸
千葉県	2,321,100 戸	2,526,200 戸	2,717,700 戸	2,896,200 戸
成田市	36,610 戸	38,880 戸	51,970 戸	59,400 戸

図表 4：空き家総数

（別荘、賃貸用住宅、売却用を含むすべての空き家の数）

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全 国	5,764,100 戸 (11.5%)	6,593,300 戸 (12.2%)	7,567,900 戸 (13.1%)	8,195,600 戸 (13.5%)
千葉県	294,700 戸 (12.7%)	321,900 戸 (12.7%)	355,900 戸 (13.1%)	367,200 戸 (12.7%)
成田市	4,300 戸 (11.7%)	4,590 戸 (11.8%)	7,890 戸 (15.2%)	7,470 戸 (12.6%)

※（ ）内は住宅総数に占める割合

図表 5：空き家率（空き家総数／住宅総数）



出典：いずれも平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成 20 年の本市の空き家率は、主に公津地区（はなのき台地区）の分譲住宅が建築され、入居前であることから空き家率が高値であったと考えられます。

二次的住宅とは

普段は人が住んでおらず、休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅「別荘」と、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅である「その他」を含む。

4. 成田市の空き家の状況

本市では、平成 27 年度に各自治会に協力いただき、戸建住宅の空き家の情報収集、平成 28 年度には民間事業者より、新たに空き家候補情報を取得しました。この情報を整理した結果、本市には 1,362 件の戸建ての空き家と推定される物件がありました。これらの結果を図表 6 にまとめています。

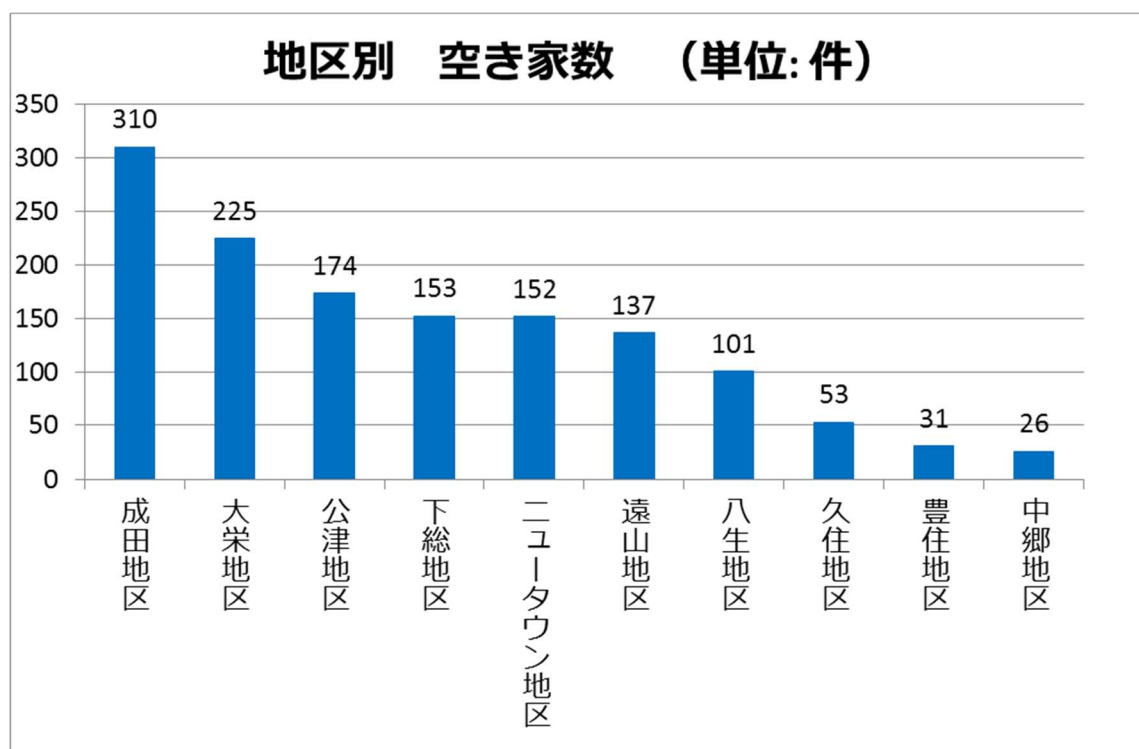
また、地区別の空き家数及び地区別の空き家率をグラフにしたものが図表 7、図表 8 に、地区別の空き家の分布を図表 9 に整理しました。

図表 6 空き家の状況

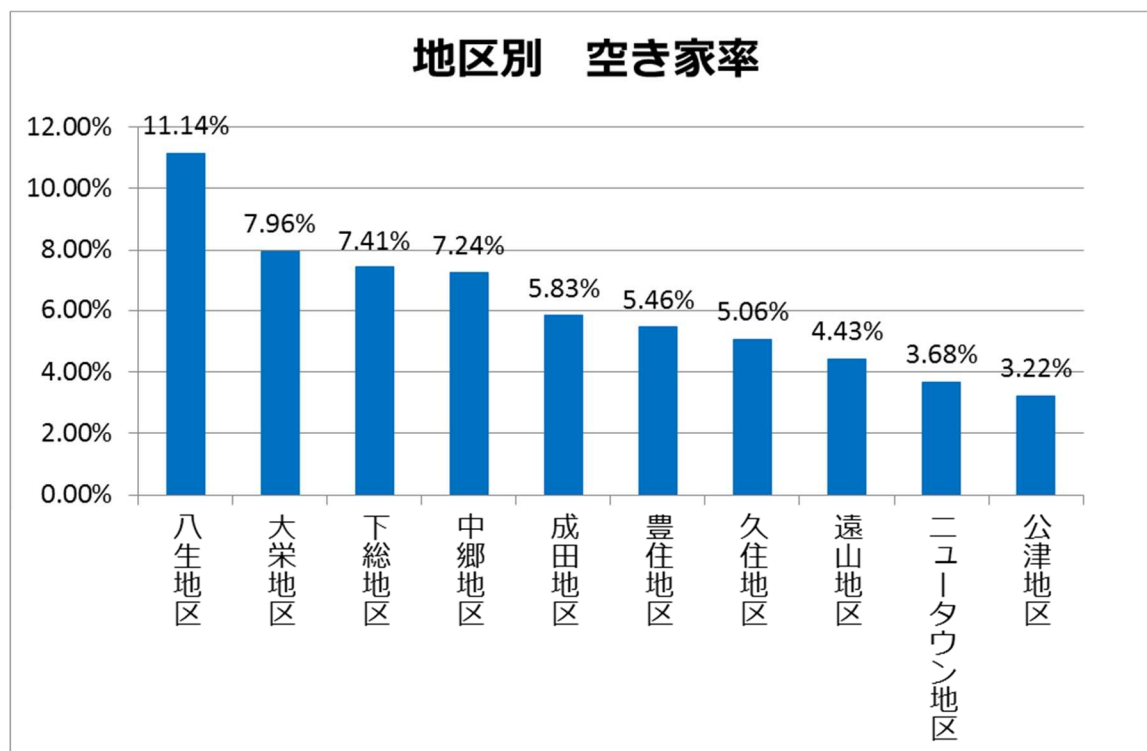
		自治会調査によるもの				民間事業者 調査による 空き家数 (C)	空き家数 (B)+(C)	空き家率 (B)+(C)/(A)	
		自治会数		世帯数					空き家数 (B)
		全体	報告有	全体(A)	報告有				
成田地区		29	27	5,316	4,896	250	60	310	5.83%
公津地区		26	25	5,405	4,705	103	71	174	3.22%
八生地区		10	9	907	866	61	40	101	11.14%
中郷地区		12	12	359	359	18	8	26	7.24%
久住地区		16	15	1,047	927	44	9	53	5.06%
豊住地区		7	7	568	568	21	10	31	5.46%
遠山地区		35	27	3,094	2,085	72	65	137	4.43%
NT地区	吾妻地区	2	2	572	572	22	1	23	4.02%
	加良部地区	4	4	290	290	19	4	23	7.93%
	橋賀台地区	2	2	553	553	25	6	31	5.61%
	玉造地区	12	11	1,698	1,542	40	10	50	2.94%
	中台地区	7	6	1,017	873	20	5	25	2.46%
ニュータウン地区計		27	25	4,130	3,830	126	26	152	3.68%
下総地区		39	33	2,065	1,406	97	56	153	7.41%
大栄地区		48	39	2,825	2,133	159	66	225	7.96%
合計（全体）		249	219	25,716	21,775	951	411	1,362	5.30%

※自治会数：主に戸建て住宅に居住する住民により組織された団体数です。

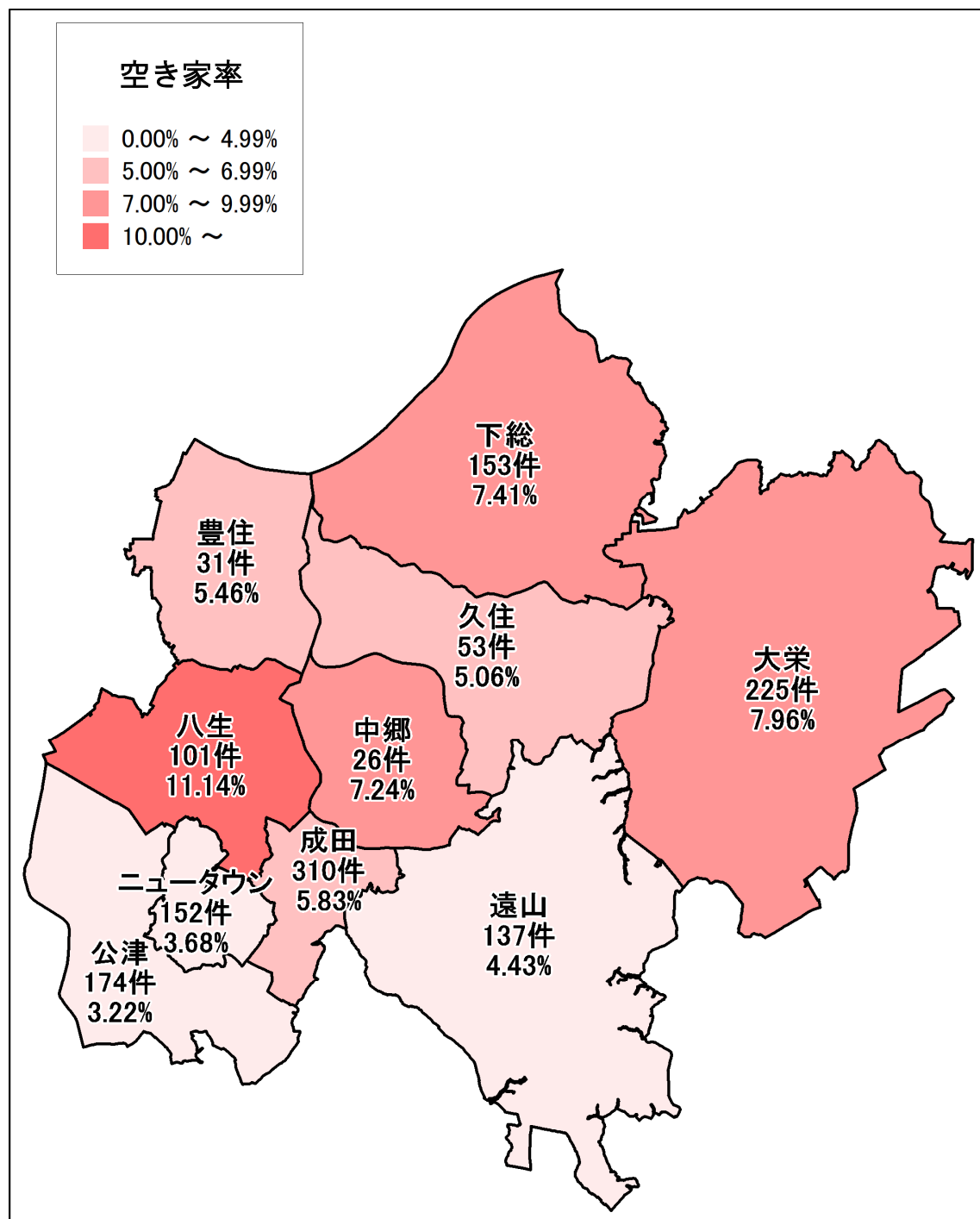
図表 7：地区別 空き家数



図表 8：地区別 空き家率



図表 9：空き家分布図



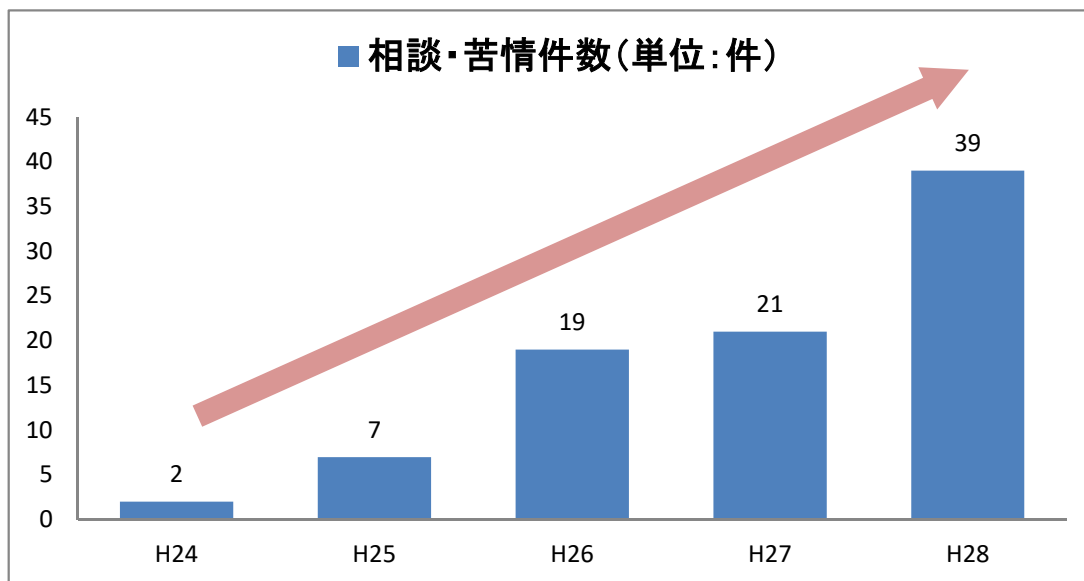
また、これまで本市に寄せられた空き家に関する相談・苦情の件数は図表 10, 11 のとおりです。直近 5 年で急増していることから、適切な維持管理ができていない空き家に関する相談・苦情は今後更に増加することが予想されます。

なお、その内容については、空き家が適正な管理が行われていないことによる草木の繁茂や、建物の老朽化により建築資材が飛散するおそれによるものが大半を占めています。

図表 10：本市に寄せられた相談・苦情の件数

平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
2件	7件	19件	21件	39件

図表 11：相談・苦情件数の推移



5. 空き家における課題

平成 28 年度までに行われた調査の結果などにより、市内の空き家に関して以下の課題が考えられます。

(1) 空き家に関する課題

① 地区ごとの分布から考える課題

空き家調査の結果、空き家率は中心部よりも郊外が高く、八生地区、大栄地区、下総地区も比較的高いことが分かりました。これらについては、中心市街地からの距離などの影響により、住居としての需要が少なく、空き家の利活用がなされておられません。

また、成田地区、公津地区及びニュータウン地区の空き家率は低めでしたが、空き家の数は多く、住宅が密集している地区に比較的多いことが分かりました。これらの密集した地区では、敷地境界から空き家までの距離が近いこと、管理がなされていない空き家の屋根・外壁等の建築資材が飛散した場合の危険性や、不審者が侵入する可能性などの心理的な影響も大きくなると考えられます。

② 管理不十分な空き家の課題

調査時点で既に管理不十分の状態にあり、近隣住民や通行者に危険を与えるおそれのある空き家が何件か見受けられます。このような状況を改善するとともに、今後このような危険な空き家が増加しないよう、所有者等に対して建物の適正管理を促す必要があります。

(2) 所有者等に起因する課題

① 所有者等の年齢層から考えられる課題

所有者等が高齢者世帯である場合、体力、気力、思考力などの衰退により、資産の管理に注意が行き届かなくなることや、資金力の低下により、空き家の管理が不十分な状態となるおそれがあります。また、高齢者は、遠隔地に居住する親族との同居や、福祉施設に入所している場合もあるため、将来適切な管理がなされるよう情報提供を行うなどの支援体制を検討する必要があります。

あります。

なお、平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、千葉県内で持ち家に住む 65 歳以上の単身高齢者世帯は図表 12 のとおり直近 5 年で約 1.6 倍に増加しており、本市においては、2.1 倍となっております。これは、本市の高齢化率と同様に今後も増加するものと想定され、空き家が増えていく要因と考えられます。

図表 12：持ち家に住む 65 歳以上の単身高齢者世帯

	平成20年	平成25年	増加率
千葉県	97, 000世帯	158, 300世帯	1. 6倍
成田市	1, 680世帯	3, 490世帯	2. 1倍

② 所有者等のリスク認識不足から考えられる課題

不動産管理についての知識不足などにより、空き家を放置した場合のリスク(周囲への悪影響、所有者の管理責任など)を認識できていないことが、管理不十分な空き家となる要因と考えられます。

③ 相続登記未了から考えられる課題

相続が発生した際に、相続登記が未了となっている空き家が見受けられ、相続人としての認識の希薄さが、その後空き家が管理不十分な状態となっていく要因と考えられます。

なお、民法第 940 条では、財産の相続を放棄した場合でも、その放棄によって相続人となった者が相続した財産の管理を始めることができるまでは、相続を放棄した者が、財産の管理を継続しなければならないこととなっています。したがって、管理する意志がないことを理由にした相続放棄は、新たな管理者が決まるまでは認められないということについて、周知を図る必要があります。

～民法抜粋～

第 940 条（相続の放棄をした者による管理）

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2（略）

④ 建築の更新に至れないことから考えられる課題

建築敷地に接する道路が狭少なことにより、新築はもとより増改築に至れないことから、解体せずに空き家状態となってしまう。

⑤ 建築敷地が確定していないことから考えられる課題

既存の建築敷地が法務局備え付けの地図等と対応する現地が著しく相違する地図混乱地域であることや、国土調査時点で筆界未定となっていることから、新築若しくは増改築が不可能となった場合、解体せずに空き家状態となってしまう。

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) 市民が住みやすく快適なまちづくりを進めるための取り組み

① 空家等の適正管理の促進

空家等の管理責任は、第一義的には所有者に帰することとなりますので、所有者等が自発的・持続的な適正管理を行うことができるよう、空家等の状況の周知、管理受託者の紹介や技術的な助言等の支援を実施します。

② 空家等の活用・流通促進

空家等については、適正な管理をするだけでなく、有効に活用していくことも必要です。

市では、千葉県宅地建物取引業協会と連携し、空家等の活用・流通を促進します。

③ 「特定空家等」化の予防

空き家等の所有者等の認識不足や高齢化又は相続登記未了に伴い、特定空家等の増加が懸念されることから、今後特定空家等となることを予防する方策を実施します。

(2) 対象とする地区

本計画の対象地区は成田市内全域とします。



(3) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、主に一戸建ての住宅を対象とします。

なお、共同住宅については、全戸空き室となっているものについて、必要に応じて対策を講じていきます。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、「2018（平成 30）年度から 2022（平成 34）年度までの 5 年間」とします。

なお、社会・経済情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行っていきます。

3. 空家等の調査に関する事項

（1）空き家調査の概要

① 空き家調査（図表 6 参照）

平成 27 年度に自治会等の協力のもと、空き家調査を実施しました。調査地区 249 地区中、219 地区から報告があり、回収率は約 88%でした。

② 空き家候補物件の情報取得（図表 6 参照）

平成 28 年度に民間事業者から空き家等候補物件の情報を取得しました。

（2）データベース整備

空家等対策のための情報基盤として、「空き家データベース」を整備し、当該データから得られる市内における空き家等の分布状況や傾向を把握し、空家等対策の基礎資料とします。

4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

所有者等による空き家等の適切な管理を促進するために以下の方策を実施します。

（1）所有者等の空き家に対する意識啓発等について

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。しかしながら近年は、管理が適正にされていない空き家等が多く見受けられ、その要因として、相続などにより複雑な権利関係となっている場合や、所有者等が遠方に居住している場合、若しくは所有者の高齢

化等の問題が考えられます。そこで、市では所有者等に対して次の意識啓発等の支援を行います。

① 所有者等への啓発

所有者等に対して、固定資産税納税通知書を送付する際に、封筒又は同封するチラシ等に啓発案内を記載することにより、所有者等による空き家対策等に対する管理意識の醸成を促し、空き家等の適正な管理を促進します。

② 空家等に対する定期パトロールの実施と所有者等への啓発等

本市が把握している空家等について、特定空家等になることを防止するため、定期的にパトロールを実施し、所有者等に特定空家等にならないための啓発等を行います。

③ 所有者等への情報提供

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載などを通じ、空き家等の適正な管理について、所有者等への情報提供に努めます。

(2) 空き家の所有者等に対する支援について

① 所有者等に対する空き家等の管理に関する支援

本市と成田市シルバー人材センターにおいて、空き家等の適正な管理に関する協定を締結（平成 28 年 4 月 13 日）しているため、空き家等の管理に困っている所有者等に様々な管理業務を紹介します。

② 所有者等に対する空き家等の法律相談等に関する支援

本市と千葉司法書士会において、空き家等の対策に関する協定を締結（平成 28 年 4 月 13 日）しているため、空き家等の相続に関する事など、法律問題で困っている所有者等に簡易的な相談の斡旋等を行います。

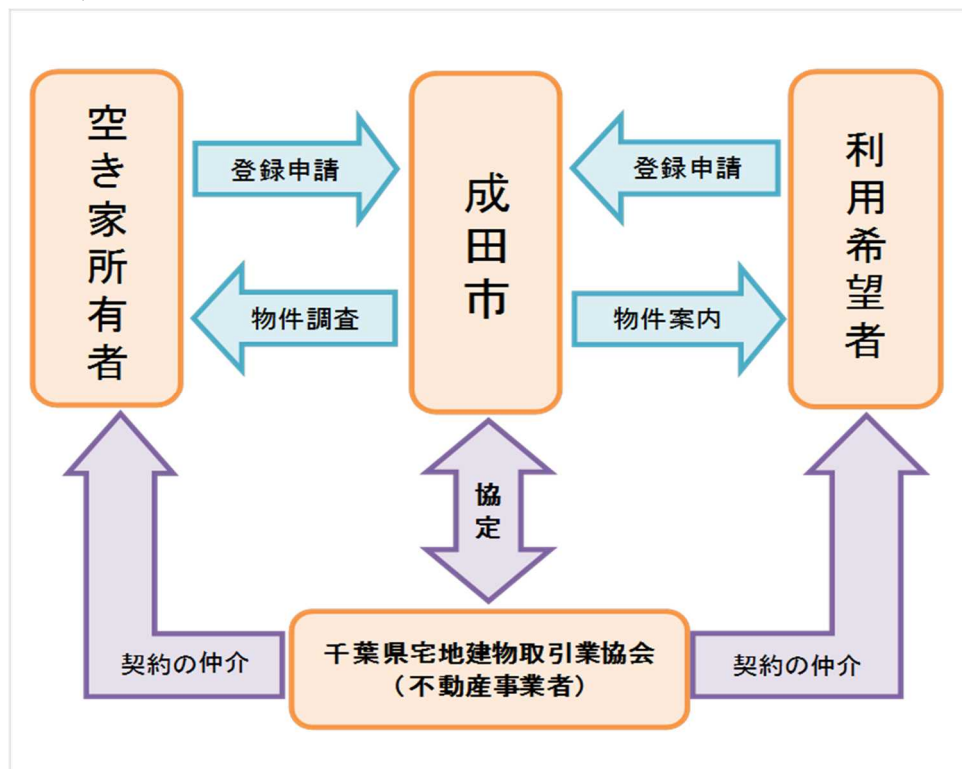
5. 空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項

売却や賃貸が難しい郊外等にも空き家等が多く存在しているため、以下に示す施策を通じて、所有者等に対して空き家等の利活用を促します。

(1) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

空き家等の利活用を促進するため、平成 30 年度に空き家バンクを設立します。実施にあたっては、円滑な運用を図るため、千葉県宅地建物取引業協会と協定を締結します。併せてその他の施策を検討することにより空き家の利活用促進を図ります。

図表 13：空き家バンクのイメージ



空き家バンクとは

成田市内の空き家の有効活用を目的に空き家の賃貸や売買を希望する所有者の方の物件を市に登録し、市はホームページにその情報を公開します。その情報を見た利用希望者と所有者との橋渡しを市が宅建協会と協力して行う制度です。

（２）地域住民からの要望による活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域に貢献できる施設として利活用可能な空家等及び跡地について、地域住民から要望があった場合、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

６．特定空家等に対する措置等に関する事項

（１）基本方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、修繕、除却、立木の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行い、早期解決に努めます。

（２）特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かについては、国の示した「『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）」及び千葉県まちづくり協議会空家等対策検討部会作成による千葉県特定空家等判断のための手引きを参考にとりまとめた「成田市特定空家等判定マニュアル」により判定します。

（３）措置の実施（図表 15 参照）

① 立入調査の実施 【法第 9 条（立入調査）】

市からの助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、必要と認められる範囲において、職員等は立入調査を実施し、敷地及び建物の状況を把握します。

② 空家等対策委員会による措置の方針の決定等

立入調査等の結果を踏まえ、市内の空家等対策に係る部署で組織する空家等対策委員会において、特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針を決定します。また措置の方針の変更を行う場合も、必要に応じ同委員会にて協議するものとします。

③ 特定空家等の所有者等への勧告 【法第14条第2項（勧告）】

助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、相当の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。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

なお、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置については、次表のとおりです。

図表 14：固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	1/6に軽減	1/3に軽減
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	1/3に軽減	2/3に軽減

④ 勧告を受けた特定空家等の所有者等に対する意見の聴取

【法第14条第6項（意見の聴取）】

勧告を受けた特定空家等の所有者等に対して、事前に意見書の提出及び特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与え、公開による意見の聴取を行います。

⑤ 特定空家等の所有者等への命令 【法第 14 条第 3 項（命令）】

勧告を受けた所有者等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、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

⑥ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る行政代執行

【法第 14 条第 9 項（行政代執行）】

命令に係る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、市は所有者等が改善すべき措置を行い、又は第三者にこれをさせることができます。

⑦ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

【法第 14 条第 10 項（略式代執行）】

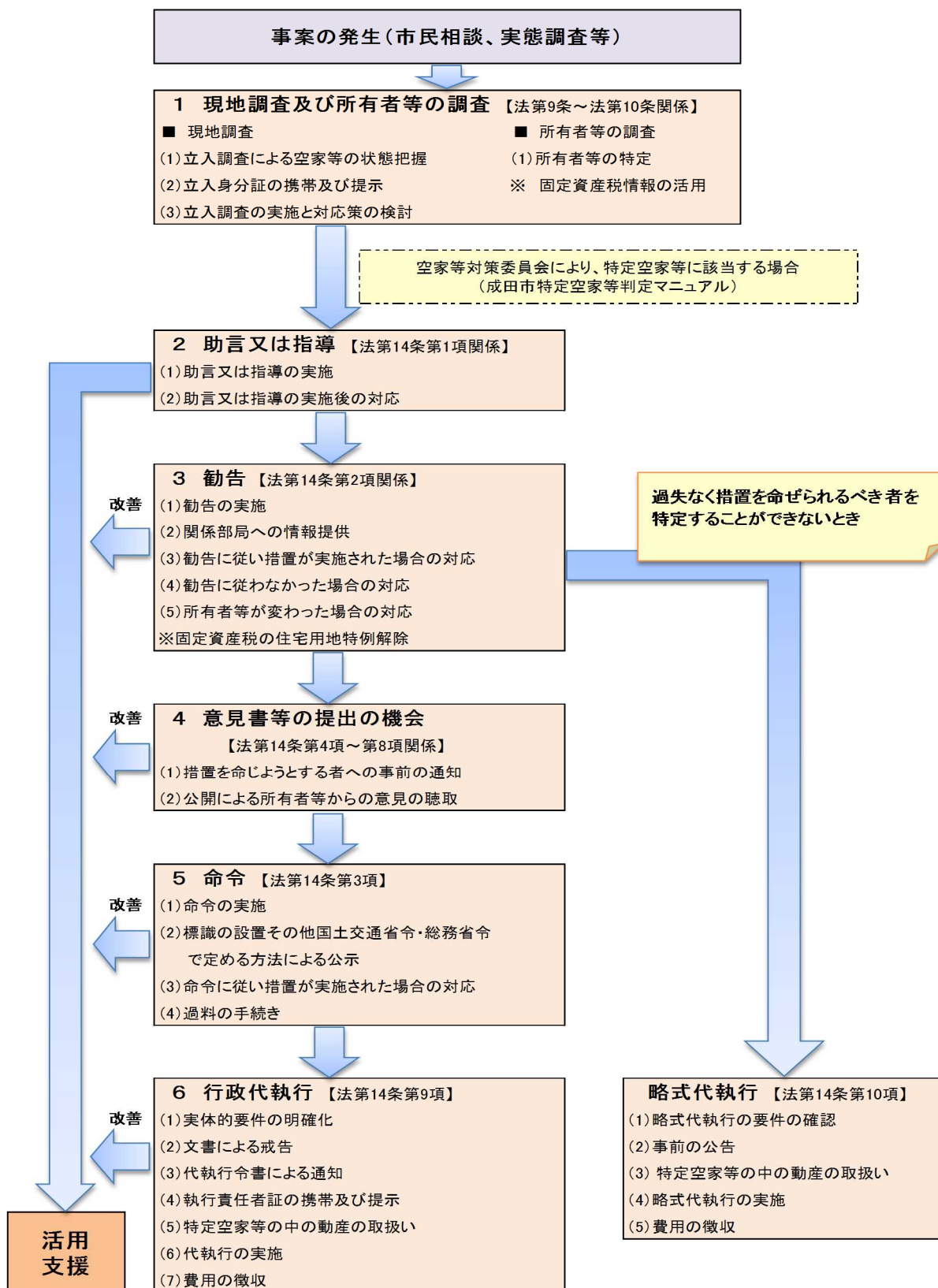
勧告に係る措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を特定できない場合は、市は、その者の負担において、改善すべき措置を行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

⑧ 特定空家等に対する事務処理

特定空家等に対する措置に関する事項については、別に定める「成田市特定空家等に対する措置等に関する事務処理要領」により実施します。



図表 15 : 「特定空家等に対する措置」の手順フロー



7. 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する相談窓口は土木部建築住宅課とします。また、空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部署、関係団体と連携し、対応することとします。対応内容については、経過等について記録し、情報を共有します。

8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、庁内の空家等対策に関する部署で組織する空家等対策委員会を設置します。

なお、法定協議会の設置については、必要性を考慮し検討します。

(1) 委員会の組織体制等

① 名称

空家等対策委員会

② 所掌事項

- 1) 空家等対策計画の見直しに関すること
- 2) 特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針決定に関すること
- 3) その他空家等対策に関し必要な事項

③ 組織体制

空家等対策委員会の構成は、図表 16 に示します。

図表 16：空家等対策委員会委員構成

空家等対策委員会				
副市長	企画政策部長	総務部長	財政部長	市民生活部長
環境部長	福祉部長	土木部長	都市部長	消防長

※本委員会の会議にあたり、必要な調査検討を行うため、空家等対策委員会に空家等対策委員会幹事会を設置します。

(2) 関係機関等との連携

① 不動産関係団体との連携

空き家等の所有者等から、空家等や跡地の利活用について相談があった場合、不動産関係団体と相互に連携して、空き家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空き家等の利活用を推進します。

② 自治会等との連携

地元を良く知る自治会等の協力なくして、空き家問題は解決できません。自治会等からの空き家等に関する情報提供や、跡地の利活用等、相互に連携・協力して、空家等対策を推進します。

また、特定空家等に該当しない空家等であっても、自然災害等により、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられるため、危険な状態となっている空き家等に関する情報を自治会等から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

③ 警察との連携

管理不十分な空き家等は犯罪の温床となり、危険性を秘めていることは否めません。このため、犯罪防止上必要な情報を共有し、相互に協力するものとします。

④ 消防との連携

県内では、適切な管理が行われていない空き家等に放火される事件が発生しており、空き家等の敷地の草木が著しく繁茂した場合には、火災予防上好ましくない状態となります。このため、火災予防上必要な情報を共有し、相互に協力するものとします。

⑤ その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、建築士、司法書士、土地家屋調査士等の各関係団体と相互に連携を図りながら、空き家等の問題に取り組みます。

9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画内容の見直し

本計画は、空家等対策の実施に関して必要な事項を定めておりますが、国の空き家政策の動向や社会・経済情勢の変化等により、新たな空家等対策が必要となった場合は、本計画の内容を見直すものとします。

