

山陽小野田市空家等対策協議会運営要領

平成29年9月26日制定

(趣旨)

第1条 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3項の規定に基づき、山陽小野田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この要領において使用する用語は、法及び山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例（平成29年山陽小野田市条例第16号。以下「条例」という。）で使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次の事項について協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。
 - ア 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断
 - イ 特定空家等に対する勧告、代執行等の措置の方針
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長を置き、協議会の委員（以下「委員」という。）の互選によってこれを定める。

- 2 会長及び副会長の任期は、委員の任期による。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。ただし、会長を定めるための会議は、市長が招集するものとする。

- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。

3 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

(会議の決定)

第6条 議長は、委員として採決に加わることができない。

2 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員の除斥)

第7条 委員は、協議会で協議する事項が自己又は三親等内の親族の利害に係のある場合は、自ら議長に申出をし、当該議事の採決に加わることができないものとする。ただし、協議会の同意があったときは、採決に加わることができる。

(説明等の聴取)

第8条 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(会議の公開)

第9条 会議は、原則として公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、会議の全部又は一部を非公開とすることができる。

(1) 協議等の内容に法令等の規定により公開することができないこととされている情報が含まれている場合

(2) 協議等の内容に個人情報その他非公開にすべき情報が含まれている場合

(3) 協議会が会議を公開することにより、当該会議の公正かつ円滑な協議等に支障が生ずると認められる場合

(4) 前3号に掲げるもののほか協議会が公開しない旨を決定した場合

(傍聴の手続)

第10条 会議を傍聴しようとする者は、所定の場所で自己の氏名及び住所を傍聴人受付簿に記入し、市の職員（以下「職員」という。）の指示に従い、傍聴席に入らなければならない。

(傍聴の制限)

第11条 議長は、傍聴席が満席となったときは、傍聴を制限することができる。

2 傍聴人が会議の終了前に傍聴を終え、退場したときは、前項の規定により

傍聴を制限された者を、先に傍聴人受付簿に記入した者から傍聴させることができる。

(傍聴席に入ることができない者)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、傍聴席に入ることができない。

- (1) 人に危害を加えるおそれがある物品を携帯している者
- (2) ビラ、プラカード、旗、鉢巻き、腕章の類を携帯している者
- (3) 笛、ラッパ、太鼓その他楽器の類を携帯している者
- (4) 拡声器、マイク、録音機、写真機、ビデオカメラの類を携帯している者
- (5) 酒気を帯びていると認められる者
- (6) 前各号に掲げるもののほか、会議を妨害し、又は人に迷惑を及ぼすおそれがあると認められる者

2 議長は、必要に応じ、傍聴をしようとする者に対し、前項第1号から第5号までに規定する物品を携帯しているどうかを職員に質問させることができる。

3 議長は、傍聴をしようとする者が前項の規定による職員の質問に応じなかったときは、傍聴を拒否することができる。

(傍聴人の遵守事項)

第13条 傍聴人は、傍聴席にあるときは、次の事項を守らなければならない

- (1) 会議における言論に対して批評を加え、又は賛否若しくは意見を表明しないこと。
- (2) 静粛を旨とし、私語、談話、拍手等をしないこと。
- (3) みだりに傍聴席を離れ、又は不体裁な行為をしないこと。
- (4) 飲食又は喫煙をしないこと。
- (5) 撮影又は録音をしないこと。
- (6) 前各号に定めるもののほか、会議の秩序を乱し、又は妨害となるような行為をしないこと。

(傍聴人の退場)

第14条 傍聴人は、会議を公開しないこととする決定があったときは、速やかに退場しなければならない。

(職員の指示)

第15条 傍聴人は、すべて職員の指示に従わなければならない。

(違反に対する措置)

第16条 傍聴人がこの要領に違反したときは、議長はこれを制止し、その命令に従わないときは、傍聴人を退場させることができる。

(傍聴人への資料配布等)

第17条 傍聴人には、会議次第その他議長が必要と認めた資料を配布し、会議終了後、回収するものとする。

(その他)

第18条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

この要領は、協議会の議決のあったとき（平成29年9月26日議決）から施行する。

山陽小野田市空家等対策の推進について

1 趣旨

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。）の施行に伴い、平成29年6月30日に山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）を施行し、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

2 法・条例の概要

（背景）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民等の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。地域住民等の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応する必要があります。

基本理念（条例第3条）

- (1) 地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、空家等の適切な管理を促進すること。
- (2) 空家等が定住の促進及び地域振興のための有用な資源であることを認識して、活用を促進すること。
- (3) 市、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）及び市民等がそれぞれの役割を認識し、相互の理解と連携を図りつつ、協働して取り組むこと。

市の責務（条例第5条）

市は、基本理念にのっとり、空家等の適切な管理及び活用促進等に関する必要な施策を実施しなければならない。

空家等の所有者等の責務（条例第6条）

空家等の所有者等は、周辺的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を行わなければならない。

市民等の役割（条例第7条）

市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するとともに、市がこの条例の目的の達成のために実施する施策に協力するよう努めるものとする。

施策の概要

- ・空家等対策計画の策定（空家法6条）（条例第8条）
- ・空家等対策協議会の設置（空家法7条）（条例第9条）
- ・固定資産税情報の内部利用（空家法第10条）
- ・空家等の適切な管理の促進（空家法第12条）
- ・空家等及び空家等の跡地の活用等（空家法第13条）
- ・特定空家等に対する措置（空家法第14条）

特定空家等とは（空家法第2条）

- 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 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にあると認められる空家等

- ・特定空家等については、除却・修繕・立木竹の伐採等の措置の助言・指導・勧告・命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。

3 山陽小野田市空家等対策協議会

協議事項（空家法7条）（条例第9条）

- ① 空家等対策計画の作成・変更・実施
- ② 空家等が特定空家等に該当するかの判断
- ③ 空家等の調査・特定空家等の立入調査の方針
- ④ 特定空家等の措置（代執行等）の方針等

協議会委員（条例第9条）（規則第10条）

協議会は、各種団体から推薦された10名で構成。

任期は3年間（初回は、平成29年9月26日～平成32年8月31日まで）

協議会の運営（条例第9条）（規則第11条）（協議会運営要領）

会長、副会長は互選により選出され、協議会は会長が招集し、会長が議長となります。協議会は、過半数の委員の出席により成立します。

なお、協議会は原則公開とします（個人情報等を含む場合を除く）。

守秘義務

協議会において、空き家の所在や所有者の状況等の個人情報を取り扱う場合がありますが、協議会において把握した情報は、守秘義務とします。

4 山陽小野田市空家等対策計画

目的（空家法6条）（条例第8条）

空家等対策の全体像を容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く市民の意識を涵養することを目的とする

計画に定める事項（空家法第6条）

- ① 空家等に関する施策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- 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
- ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置（第14条第1項による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

5 本市の空き家の現状

平成23年～平成29年8月末現在

区分	総数	解決	未解決						
			総数	相続人調査中	助言・指導	勧告	命令	勧告	代執行
建物損壊	41	24	17	6	11				
建材等の飛散	35	10	25	9	16				
樹木・雑草の繁茂	77	41	36	13	23				
病虫害が大量発生	9	8	1		1				
資材やゴミが散乱	2	1	1	1					
火災・犯罪・非行の誘発	3	1	2	1	1				
その他	16	8	8	4	4				
合計	183	93	90	34	56	0	0	0	0

6 空き家の実態調査・意向調査

空き家対策の重要な基礎資料とするため、市内の空き家の件数や分布状況、老朽危険度の実態を把握することを目的に実施します。市が委託した業者の調査員が外観調査（写真撮影を含む）を行います。

- ・対象区域：市内全域
- ・実施期間：平成29年～平成30年2月

実態調査後、または空き家の所有者等が転出・死亡の際に意向調査を実施します。

※市内の住宅総数 29,750 戸、空家 4,060 戸（平成25年住宅・土地統計調査）

7 本市の取組の方向性

空き家は、所有者等が自らの責任により適切に管理することを前提とします。

空家等の適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者等に適切な管理を促すため、広く情報提供を行う。 ・適切に管理されていない空家等について、助言・指導等を行う。 ・特定空家等の方針等については、協議会や特措法に基づいて、適正に対応する。
空家等の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等と活用希望者との接点を多くする。 説明会・相談会・セミナーの開催 移住ナビの周知 所有者等の同意を得て、第三者に提供等 ・国から示されている空き家の活用事例や他自治体の先進事例を参考にし、予算の範囲内で利活用を推進。

8 スケジュール

【今後のスケジュール】

月	29年			30年						
	6	9	12	3	6	8	9	10	11	12
協議会		協議会 ①	協議会 ②	協議会 ③	協議会 ④					協議会 ⑤ 特定空家認定
空家等対策計画		空家等対策計画案(案)作成					パブコメ 開始	公表		
実態調査		実態調査 現地調査：10月～11月								

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「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条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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ないう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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2)行政関与の要否の判断
 - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2)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
 - (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3)特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1)特定空家等の所有者等への告知
 - (2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2)関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1)所有者等への事前の通知
 - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3)公開による意見の聴取
 - (4)命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5)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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1)実体的要件の明確化
 - (2)手続的要件
 - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2)事前の公告
 - (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4)費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
- 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

〔別紙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

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

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- 等

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

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- 等

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- 等

山口県内空家対策事業

市町名	事業、制度名	方支 法援	事業概要	要件	補助限度額 (千円)	募集件 数	募集期間	担当課・班
下関市	下関市空き家情報提供事業(空き家バンク)	その他	推進地区(菊川・豊田・豊浦・豊北・内日・吉田地区)の空き家を賃貸借・売買契約により利用することを希望する者に対して、空き家所有者及び管理者から収集した空き家情報を提供する。	推進地区に定住する意思があること	—			企画課
下関市	下関市空き家管理・流通促進支援事業	補助	宅地建物取引業者等に依頼して行う、空き家の外観調査、内部換気に要する費用の一部補助。詳細は各市町に問い合わせ。	居住その他の使用がなされていない住宅	5	10	H29.4.3 ~H30.2. 28	まちなみ住環境整備課
下関市	下関市危険家屋除却推進事業	補助	危険家屋(空き家)の除却工事費用の一部補助。詳細は各市町に問い合わせ。	常時無人な状態にあり、適正に管理されていないことにより、倒壊又は建築材等の飛散のおそれのある木造住宅	400	35	H29.6.1~ H29.12. 25	まちなみ住環境整備課
下関市	下関市空き家居住促進改修補助金	補助	空き家(※マンションの場合は空き室)の省エネルギー化・バリアフリー化改修補助。詳細は各市町に問い合わせ。	居住その他の使用がなされていない住宅	600	10	H29.6.1~ H29.12. 26	まちなみ住環境整備課
宇部市	空き家等活用地域モデル事業費助成金	補助	選定したモデル事業に対し予算額範囲内で助成(補助率1/2)	<p>対象者</p> <ul style="list-style-type: none"> 市域内において地域活性化に繋がる活動を行っている又は今後行う意思のある者 助成対象建物を活用して、3年以上継続してモデル事業を実施できる者 ホームページ、ブログ、ソーシャルネットワークサービス、チラシ、リーフレット等を用い、事業の進捗や活動状況等を継続的に情報発信することができる者 政治活動及び宗教活動を目的としない者 宇部市税の滞納のない者 宇部市暴力団排除条例第2条第1号及び第2号に規定する暴力団員等でない者 <p>対象建物</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の区域内に存すること。 現に人が居住せず、又は原則として1年以上使用していない建物であること。 一戸建て又は長屋建て住宅(重層長屋を除く。)であること(住宅以外の用途を兼ねるものであって、居住の用に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上であるものを含む。) 助成金の交付の対象となる工事(以下「助成対象工事等」という。)に、現に着手している建物でないこと。 この要綱に基づき行う助成対象工事等と同一の部位に対して、平成28年度以前に国又は地方公共団体から助成を受けて工事を行っていない建物であること。 建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)その他の建築に関する法令に照らし、適当と認められる建物であること。 国又は地方公共団体が所有する建物でないこと。 不動産業を営む者又は同等と認められる者が所有する建物でないこと。 未登記の建物でないこと。 	3000	2	募集期間未定	政策推進課
山口市	空き家バンク改修事業補助金	補助	空き家バンクで成約した物件の改修費用を助成。	経費が10万円以上であること。	<p>【阿東・徳地地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て世代 2/3 (上限60万円) その他世代 1/2 (上限45万円) <p>【その他地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て世代 2/3 (上限40万円) その他世代 1/2 (上限30万円) 600 	予算限り	H29.4.1~ 予算の範囲内	地域生活部 定住促進課

山口県内空家対策事業

市町名	事業、制度名	方支 法援	事業概要	要件	補助限度額 (千円)	募集件 数	募集期間	担当課・班
山口市	山口市老朽危険空家等 除却促進事業補助金	補助	策定中	策定中	策定中	予算限 り		地域生活部 生活安全課 空家対策室
山口市	空き家バンク家財道具 等処分事業補助金	補助	空き家バンクに登録された物件の家 財道具等の処分費用を助成。	廃棄物収集運搬業の許可を受けた法人又は個人事業主が行うものであること。	100	予算限 り	通年	地域生活部 定住促進課
萩市	萩暮らし応援事業	補助	空き家情報バンク制度に登録してい る物件を、購入または賃借したUJ Iターン世帯に対し、改修費または 家賃の一部を助成。	申請者が、49歳以下または、中学生以下の子どもを有するUJIターン世帯	【空き家改修費】 工事金額の1/2 ~2/3 (上限200万円)	改修3 家賃5	H29.4.1~ 予算の範囲 内	企画政策課
萩市	空き家家財道具等処分 費補助事業(予定)	補助	空き家情報バンクの登録物件に限り、家財道具等の処分費用を助成	登録物件所有者	100	10	未定	企画政策課
防府市	防府市危険空き家解体 費補助金	補助	危険空き家の除却費用に対する一部 補助。	不良度の測定基準等を満たす空き家。	500	10	6月から1ヶ 月程度の予 定	生活安全課 空き家等対 策室
岩国市	老朽危険空家除却促進 事業	補助	老朽危険空き家の解体費用に対する 補助制度	不良判定基準を満たす空屋	300	20	平成29年6 月1日 から	建築住宅課 住宅政策班
岩国市	空き家修繕助成金	補助	空き家情報登録制度に登録された空 き家に移住した方に対して、修繕費 用の一部を支援する	【対象者】 市外からの移住者 【補助率】 対象経費の2分の1以内	200		H29.4.1~ 予算の範囲 内	市民生活部 市民協働推 進課
岩国市	空き家家財道具等処分 費助成金	補助	空き家情報登録制度に登録された空 き家の家財道具等処分費用の一部を 支援する	【対象者】 空き家所有者 【補助率】 対象経費の2分の1以内	100		H29.4.1~ 予算の範囲 内	市民生活部 市民協働推 進課
光市	空き家改修費等助成事 業	補助	中山間地域・市街化調整区域に立地 する「光市空き家情報バンク」の登 録物件のうち、賃貸・売買契約が成 立した物件について、改修費等の一 部を助成。	対象となる物件は、中山間地域・市街化調整区域に立地した空き家バンク登録物件で、賃貸・売買契約が成立したものであること等	【改修費】 工事金額の1/2 (上限50万円) 【家財撤去費】 工事金額の1/2 (上限10万円)	予算の 範囲内	H29.4.1~ 予算の範囲 内	企画調整課 企画係

山口県内空家対策事業

市町名	事業、制度名	方支 法援	事業概要	要件	補助限度額 (千円)	募集件 数	募集期間	担当課・班
長門市	空き家除却事業	補助	管理不全の空き家に対し、解体に要する経費を補助する。	老朽化、台風等で倒壊し、飛散し、人の生命や財産に危険を及ぼすおそれがある状態で、住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）別表第1（い）評定区分二、構造の腐朽及び破損の程度の合計評点がおおむね100点以上であると測定される空き家。	700千円（延べ床面積が200㎡以上500㎡以下の空き家） 500千円（延べ床面積が200㎡未満の空き家）	-	H29	都市建設課 管理係
柳井市	空き家改修費補助事業	補助	空き家バンク制度を利用した移住の促進を図るため、空き家の改修に要する経費の一部を補助する。	空き家バンクに登録された空き家 賃貸借契約日又は売買契約日から1年を経過しない 3年以上居住見込み 経費の額が10万円以上 2月末日までに工事完了	工事費の1/2 上限30万円	3	平成29年4月1日から予算の範囲内	地域づくり 推進課
柳井市	空き家残存家財等処分費補助事業	補助	空き家バンク制度を利用した移住の促進を図るため、空き家に残存する家財等の処分及び空き家の清掃に要する経費の一部を補助する。	空き家バンクに登録された空き家 賃貸借契約又は売買契約を締結した当事者のいずれか一方	費用の1/2 上限10万円	3	随時	地域づくり 推進課
美祢市	空き家有効活用促進事業	補助	<空き家等情報バンク登録空き家改修補助金> 空き家等情報バンクに登録している家屋の改修に要する経費を補助。 <空き家所有権移転登記費用補助金> 空き家等情報バンクに登録する家屋の所有権移転登記に要する経費を補助。	・空き家等情報バンクに登録している家屋の改修、又は空き家等情報バンクに登録された空き家に係る売買契約、又は賃貸契約締結により登録から除外した家屋の改修（締結後6ヶ月以内に完了） ・市内施工業者による改修 ・国、県、市の他の制度による補助金等の交付を受けていない家屋の改修 空き家等情報バンクに登録する家屋	2,000 （補助対象経費が30万円以上の場合に補助対象経費に3分の2を乗じた額） 100 （補助対象経費に3分の2を乗じた額）			企画政策課 企画政策係 企画政策課 企画政策係
周南市	空き家改修支援事業	補助	市外からの移住者等による空き家の改修・修繕、付属設備の交換・新設などに要する経費の一部を助成	○対象地域は大道理・長穂・中須・須金・大津島・高瀬・八代・三丘・鹿野の9地域 ○対象物件は賃貸物件に限る ○居住するために必要な最低限の修繕及び改修 ○建物に付属する設備の交換及び新設 ○補助率は1/2（大津島は2/3）	1500	2	H29.4.1～ H30.3.31	地域づくり 推進課 移 住推進担当
周南市	家財道具等処分支援事業	補助	家財道具等の所有者に対し、空き家内に残る家財道具等の処分に要する経費の全部または一部について助成	○周南市空き家情報バンクに登録されている物件、または地域の「空き家情報リスト」に登録されている物件 ○対象地域は大道理・長穂・中須・須金・大津島・高瀬・八代・三丘・鹿野の9地域 ○家財道具等の処分に要する経費（家電リサイクル料金は除きます）	100	10	H29.4.1～ H30.3.31	地域づくり 推進課 移 住推進担当
周南市	中山間地域起業促進事業	補助	市外からの移住者等による空き家、空き店舗を活用した起業を推進するため、建物の改修や備品の購入などに要する経費の一部を助成	○対象地域は大道理・長穂・中須・須金・大津島・高瀬・八代・三丘・鹿野の9地域 ○建物の修繕改修及び建物に付属する設備等の工事費（新增築は除く） ○機械器具及び備品の購入費（1品1万円以下は除く） ○外構や看板等の構築物に係る工事費 ○補助率は1/2（大津島は2/3）	1000	1	H29.4.1～ H30.3.31	地域づくり 推進課 移 住推進担当
周防大島町	周防大島町空家対策融資利子補給金交付事業	利子補給	周防大島町内の空家を適正に管理するための解体工事、改修工事又は空家購入（未使用の建物等は除く。）に係る経費について金融機関等から融資を受ける者に対し、当該融資に係る利子補給を行う。	・周防大島町の空家所有者又は当該空家の相続権を有する者及び空家を所有しようとする者 ・周防大島町に住民登録をしている者又はしようとする者（ただし、解体工事に係る融資を受けようとする者については住所要件は無し） ・金融機関等から融資を受けて空家の適正管理を行おうとする者 ・その他、一般的な要件あり	-	-	-	総務課 人事行政班

山口県内空家対策事業

市町名	事業、制度名	方支 法援	事業概要	要件	補助限度額 (千円)	募集件 数	募集期間	担当課・班
周防大島 町	周防大島町空き家リ フォーム事業 ※空き家バンク登録物 件のみ	補助	周防大島町内にある空家の有効活 用による定住促進を図るため、空家 の改修等に要する費用に対し、周防 大島町空き家リフォーム事業助成金を 交付する。	【対象物件】 ・助成金を受けて改修等を行っていない物件であること。 ・空き家バンクの登録物件であること。 ・助成金を受けて改修等の後、空き家バンクにおおむね5年間登録可能な物件であること。 【交付対象者】 ・町税等の滞納がなく、空家に係る所有権又は改修し賃貸を行うことができる権利を有する者であること。 ・申請日前1年以内に空き家バンク登録物件所有者等と賃貸契約を締結し、周防大島町に住所を有している者。 ・その他町長が適当と認める者。	【リフォーム】 助成対象費用の1/2 以内(上限10万 円) 【家財処分】 助成対象費用の1/1 (上限5万円)		H29.4.1~ H30.3.31	政策企画課 定住対策班
平生町	空き家リフォーム助成 事業	補助	空き家の有効活用を図るため、空き 家の改修及び家具などの不要物の撤 去に要する費用の一部を助成する。	・助成金を受けて改修等を行っていない物件であること ・空き家バンクの登録物件であること ・助成金を受けて改修等の後、空き家バンクに概ね5年間登録可能な物件であること	改修:費用の50%(上 限30万円) 不要物撤去:全額(上 限10万円)	2	H29.4.21 ~ 予算の範囲 内	地域振興課

空き家の利用実態及び意向調査並びに連絡先調査票

本市では、空き家の適切な管理及び利活用の促進について取り組んでいるところで
す。

空き家となって放置された建築物等は、老朽化や劣化が進み地震や台風等の影響で
瓦や壁面の崩落・飛散の危険性が一気に高まります。また、災害時には、直ち
に、安全のための対処をしていただくことが必要となりますが、所有者あるいは管理
者との緊急連絡がとれないため、意向を確認することができないのが実情です。

このようなことから、今後に備え、連絡先のご提供のお願いと所有者あるいは管理
者のご意向を調査し、適正な管理及び利活用に関する資料とするため裏面にご回答を
お願いします。

※空き家の適正管理及び利活用について困られたことがあればご相談ください。

総合相談窓口：

山陽小野田市市民生活部生活安全課

電話 0836-82-1133

FAX 0836-82-1240

メール seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp

大切にしていますか？家族の住んでいた家

放っておくと危険になるかも…
長期に放ったままにしておくと、虫害に悩まされやすくなり、
土壌が劣化し、手入れをしないと雑草がどんどんと、悪化して
腐り、建物全体が腐り、倒壊して行くこととなります。



周りに迷惑かけるかも…

台風や地震などが起こると、人が
住んでいる家でも被害を受け
たり、近隣に被害を生じたりするこ
とがあります。手入れがされていな
い空き家は被害が大きいです。また、不
審者の侵入や盗難などの被害を引き
起こすこととなります。



責任問われるかも…

災害発生、崩壊するなどして
他人が怪我等をした場合、空き家
の所有者等の責任となり、損害賠償
を求められることもあります。
行政から罰金などを課せ、処分
されることもあります。

空き家もきちんと管理しましょう

(裏面へ続きます)

(裏面)

【1】 空き家と思われる住宅等の所在地

所在地：山陽小野田市

所有者氏名：

【2】 緊急連絡について

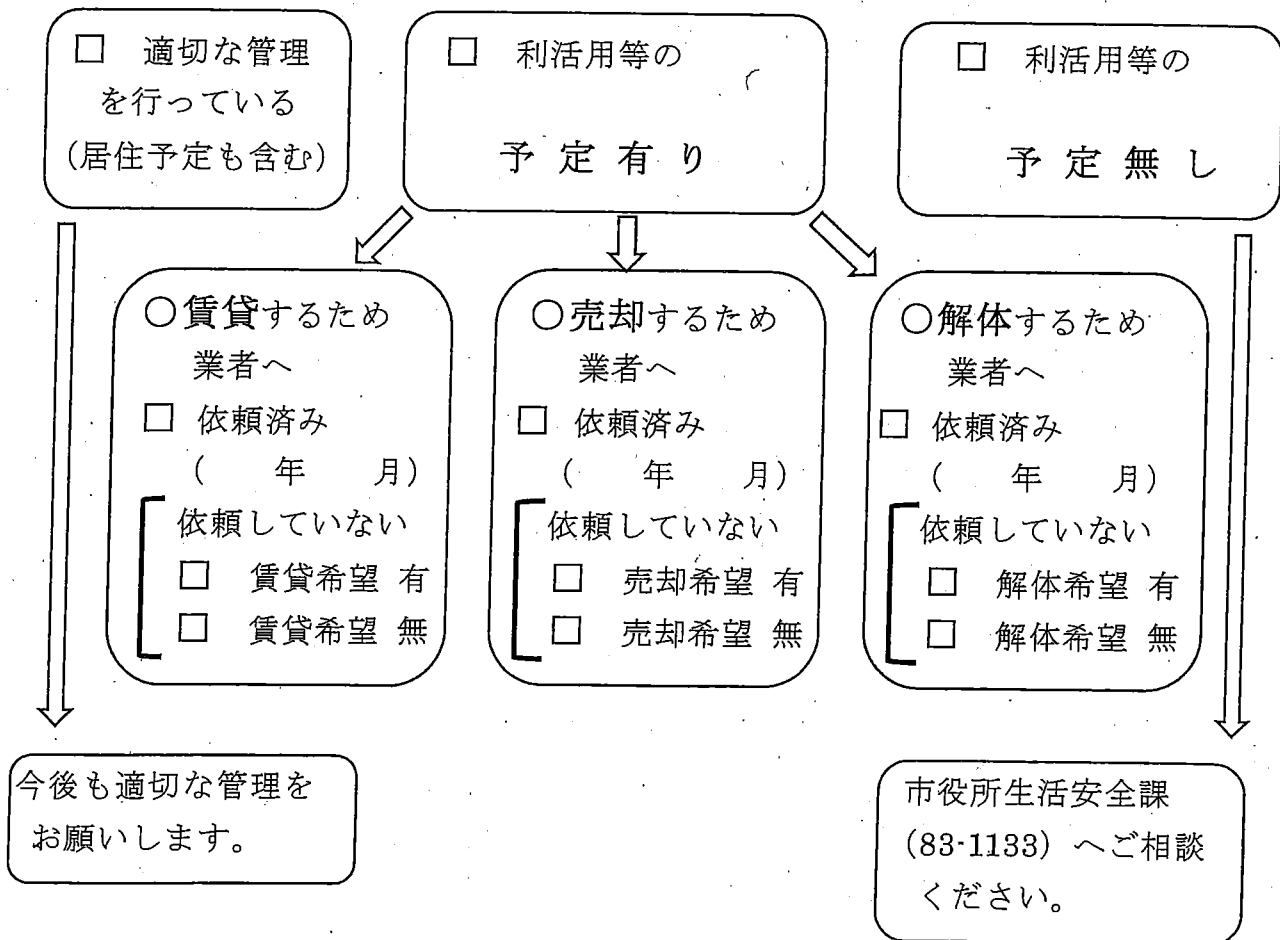
○緊急連絡先			
住所	〒		
氏名			所有者との続き柄
電話番号	自宅		携帯電話

※同意確認 不動産業者等活用希望者へ情報を提供してもよい。

自治会長からの問合せに対し、情報を提供してもよい。

ご提供いただいた連絡先は市で利用する場合に限られ、あなた様の同意なしに、外部に提供することはありません。

【3】 上記住宅等の利活用について



該当箇所	質問事項	事務局回答
序章 3節	<p>居住の有無の判断について 水道局の協力を仰ぎ、水道料金の滞納や毎月の使用状況から、有無を把握できるのでは…。電気料金未納の場合は電気の供給を止められるから注意が必要である。</p>	<p>空き家の実態調査時の居住の有無の判断については、国の示す基本指針に示されているものであります。 この基本指針により現在、市内全域の空き家の実態調査を行い居住の有無の判断を行っております。 水道局からの閉栓情報の利用については水道局と既に協議しており今後の空家調査での利用を検討しています。</p>
序章	<p>「管理不適切空家等」の概念について 空家等に該当する基準は、7頁に記載されている5点であると思われるが、「管理不適切空家等」に該当するか否かの実質的基準が示されていないので、明らかにする必要があります。 特定空家等に該当する基準は、資料8頁のガイドラインで一応示されている。</p>	<p>管理不適切空家等とは、特定空家等になるおそれがある危険な空家等であり、基本指針に示すように特定空家等に該当する基準自体も、保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれがある状態など、個人の主観で判断する部分も多くあり、実質的に判断基準を示すのは困難です。 今後協議する第6章の中で、実質的基準の示し方について検討していきたいと考えております。</p>
1章	<p>12頁の下から6行目の「個別の空家等の状況(所有者等の特定)を把握することが可能な立場にある本市が」との記載は、19頁の下から4行目の「相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難」との記載と整合しないとの読み方も可能なので工夫が必要と思われる。</p>	<p>所有者情報以外に納税義務者情報等から管理者を特定することがあるため、所有者等の特定は困難ではあるが不可能ではないため、このような表現となっています。 空家等の状況の把握とは調査と考えているため調査できる立場にあっても、調査しても所有者の把握ができない場合もあります。</p>
1章	<p>14頁の下から8行目には「空家等に移行する前の用途、住宅…」とあるが、正しくは「空家等に移行する前の用途が、住宅…」ではないか。 同頁の下から6行目には「いずれも周辺に悪影響を与えることから」とあるが、「従前の用途がどのようなものであれ周辺に悪影響を与えることに変わりはないことから」とする方が分かりやすいのではないか。</p>	訂正いたします。
1章 4節 1	<p>「ただし、国又は地方公共団体が有し、又は管理するものを除く。」とあるが、例えば、当該計画に基づき建物等の調査を行った際、国又は地方公共団体が有する建物が基本理念又は空家法2条2項に抵触する場合などの危険な空き家について、山陽小野田市は、所有者に対して何らかの助言・指導は行わないのか。</p>	<p>国又は地方公共団体が所有している建物が適切に管理をされていない危険な空家等に該当するような場合であれば何らかの処置の依頼等を管理者へ行いますが、基本的には助言、指導は行いません。</p>

該当箇所	質問事項	事務局回答
1章 4節 2	<p>建築物の空き家の対象は、長屋住宅のような場合、全室が空き家であることが条件とされている。例えば、2軒長屋住宅で各建物所有者が異なり、2軒の内1軒が空き家で危険で緊急を要する場合でも、その空き家部分は建築物の空き室の対象に該当しないのか。</p>	<p>空家法や今回の計画の中では、長屋の一部やマンション等の空き室は対象となっていません。空家法以外の建築基準法、消防法等の法令で対応するようになると思います。周辺環境へ悪影響を及ぼしている場合については、行政の立場として善処のお願い文書を送付しますが、強制力はありません。現在、国で長屋、マンション等の取り扱いについて協議が行われており、今後、取り扱いが変わるかもしれませんが、現状では該当しません。</p>
1章 5節 2	<p>序章の第4節 表(序-3)には、総数183件のうち18.6%の34件が所有者調査中とあるように所有者と連絡が取れないところに空き家対策の要因が大きいと推察する。 第1章5節2にある相続関係等の助言が困難な所有者不明の調査や情報提供を多くの市民に求める等の具体策が記述される方法が必要である。 例えば、所有者調査中の事案の情報提供が可能であれば、法務局へ提供するなどの連携</p>	<p>ご指摘のとおり、所有者と連絡が取れずに、空き家の適正管理のお願いが出来ず、空家対策が進まない事が多くあります。相談を受けた際や転出、死亡の住民異動の際に連絡先の提供や意向調査を行い、連絡先の把握を行っていきます。所有者調査については、市役所で取得できる戸籍や住民票の他に、法務局で登記簿謄本を取得し、調査を行っています。法務局への情報提供は、国の法改正等の根本的な変更が必要となりますので、今のところ不可能です。</p>
2章	<p>総務省の住宅・土地統計調査は平成30年度に実施され平成31年に公表されることになっている。同調査を基礎資料として空家等対策計画を作成するのであれば、公表後から5年間の方が良いのではないか。</p>	<p>ご指摘のとおり、総務省の住宅・土地統計調査の公表との関係を踏まえ、今回の計画期間は、平成30年度から平成36年までの7年間とし、次回以降からの計画期間は5年間としたいと思います。</p>
3章 1節 1	<p>実態調査 実施時期が概ね5年ごと又は適宜に実施予定とあるが、窓ガラスが1枚割れただけで、第三者が勝手に鍵を開けて出入りできるようになり、浮浪者の寝泊りや未成年者の溜り場となる。行政の負担となるが、もっと短い間隔の調査が必要なのでは…？</p>	<p>市内全域を対象に行う空き家の実態調査は現在委託業者が行っており平成30年2月末に調査結果が提出される予定です。計画の見直しは、5年ごとに実施する計画としています。実態調査も計画の見直しの際に行う予定としておりますが、市民等から個別に不審者等の通報があった空き家については、その都度、現地調査等を行い、対応していきます。</p>
3章 1節 3	<p>特定空き家等調査 その他に「ただし、通知することが困難な場合はこの限りではない。」とあるが、所有者をどの程度まで調べられるのか？役所内の資料だけで所有者が判明しない場合は代執行はできないのだろうか？住民の安全のためにも急がなければならないのでは…。</p>	<p>所有者調査は、市役所内での税務課や市民課での調査の他に、法務局で登記簿の取得、他市区町村へ戸籍謄本、住民票の請求を行い調査します。また、所有者が不明でも管理者との話し合いができるのであれば、所有者調査は行いません。しかし、中には未登記物件等で所有者及び管理者が不明の場合もあります。その場合は、所有者不明のまま略式代執行を行うこととなります。方法等については、次回の協議会で協議する第6章で検討いたします。</p>

該当箇所	質問事項	事務局回答
3章	空き家等は身近に暮らしている自治会長、民生児童委員が調査すると詳細が分かるのではないのでしょうか。	市内全域の空き家の実態調査は、市が示した基準に沿って正確かつ公平に調査を行う必要があるため、業務に精通した業者に委託して行っています。 市民等からの空き家の情報提供、特に自治会長、民生児童委員の方からの情報提供は、有効な手段と考えているため、必要に応じて自治会長、民生児童委員の皆様から空き家の状況等についてお聞きします。また、自治会長、民生児童委員の皆様からの情報提供が受けられる調査体制の構築について考えていきたいと思ひます。
3章	実態調査について 実態調査の結果、空家等と認定される基準は、計画7頁記載の5点という理解でよいか。 調査目的に、法2条1項、条例2条1号の空家等の認定を入れた方がよい。 調査内容に、外観の状態も含めた方がよい。	5点の他にも敷地内にごみ等の不法投棄がみられる、表札がない、等がありますので追記します。 「空家法第2条第1項及び空家条例第2条第1号に規定する空家等の認定及び空家等対策の基礎資料」と訂正します。 調査内容は、所在地等の他、建物情報(名称、用途、階数)、景観情報(門、塀の損傷、傾きの有無、草木の繁茂等、空家の状態)、写真データ、所有者への意向調査を行います。
3章	個別調査について 調査目的に、管理不適切空家等の認定を入れた方がよい。 実施対象空家等に、実態調査の結果空家等と認定した空家等を加えた方がよい。	「管理不適切空家等の認定及び助言」に訂正します。 条例第7条の市民等には、市が委託した業者も含まれ、業者が行った実態調査の結果も情報提供と考えておりますので、実施対象空家等に含まれています。
3章	特定空家等調査について 実施対象空家等に「個別調査の結果管理不適切空家等と認定した空家等であって特定空家等に該当する可能性があるもの」を加えた方がよい。	条例第7条の市民等には、市が委託した業者も含まれ業者が行った実態調査も含まれていると考えております。
3章	19頁の下から4行目の「相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難」とあるが、法9条に基づき、自ら保有する戸籍の情報を利用する又は弁護士等に依頼するなどして、調査可能と考えるがどうか。 なお、相続放棄されている場合、利害関係人は、相続放棄の申述の有無についての照会を家庭裁判所に行くことは可能であるが、法9条に基づく調査の一環として行うことが可能かどうかは裁判所に確認する必要がある。	登記簿謄本に記載の所有者情報を基に戸籍や税情報を取得し、相続人調査を行うことが可能です。 未登記物件についても、住民票の除票を取得し、調査を行います。 空家法10条3項を根拠として、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に照会することが可能です。

該当箇所	質問事項	事務局回答
3章	空家等に関する情報収集のための外部機関との連携なども盛り込んだ方が良い。 電気、水道、ガス、郵便局などの公共サービス、民生委員、自治会など。	今後、情報収集、相談への対応ができるようにするため、各種団体等と協議を行い、協定の締結等を検討していきたいと考えています。 また、国が示した基本指針には、電気、ガス、水道の供給業者に空き家の使用等の情報提供を求めることは可能であると示されており、空家法第10条を根拠として契約書情報等を取得します。
4章 1節	空家対策が捗らない一番の原因と思える。死亡届の提出時、転出届の提出時、老人ホームなどへの入居時などに何らかの方法で、所有者確認を取ることはできないのだろうか？上記の提出書類に不動産の有無、所有者の欄を設けては…。	市民課で配布する死亡届の時の手続き一覧表、転出届の手続き一覧表に空き家となる場合の相談窓口として生活安全課への案内をしています。 (参考資料：市民課配布書類)
4章 1節	普及啓発に関して、空き家に関するチラシ等と納税通知書を同封することで、所有者や管理人に対して不動産の適正な管理等の促進を図ることができるのではないかと。	平成29年度の固定資産税納税通知書の発送時に、空き家の啓発チラシを同封しました。来年も行う予定です。 (参考資料：平成29年度納税通知書同封書類)
4章	空家の適切な管理がなされていない為、不審者の侵入や若者のたむろ等で火事、犯罪などが起こることがあるかもしれず、周辺の住民は不安に感じている。 周辺住民の声を聞くことも必要だと思います。	周辺住民等からの通報によっても空家等の所有者調査は、行います。外部進入を防ぐ等の適切な対応をお願いする文書を所有者へ送付します。 生活安全課は、空家等の苦情、相談窓口になっていますのでいつでも相談を受付けることが可能です。また、相談を受けた場合には、現地調査を行います。
4章	空家が多くあるのは更地にすると税金が高くなるのでそのままにしているという話を聞きます。	現在は、土地の上に家が建っていれば、住宅用地の特例が適用され、税負担の軽減措置が行われており、本来の税額よりも金額が安くなっていますが、空家法が施行されたことにより今後特定空家に認定された場合には、空き家が建っても住宅用地の特例措置は外され、税金は本来の額となり高くなります。
4章 1節	適切な管理が実施されない背景として「⑧非課税の建物で登記がない場合、所有者が確認できないこと」を追記してほしい。	追記させていただきます。
4章 1節	所有者の認知症などにより判断能力が十分でなく、売却等ができないを追加してはどうでしょうか。	追記させていただきます。

該当箇所	質問事項	事務局回答
6章 2節	<p>特定空き家等に対する処置は、国土交通省の国土審議会土地政策分科会特別分科会が検討しているところである。平成29年10月25日(水)第2回国土審議会土地政策分科会特別部会において、所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン事例集が資料として公開されている多くの事例は、不在者管理人や相続財産管理人制度を活用した事例紹介されており、本市においても、事例検討システムを置く必要がある。</p> <p>提言：家庭裁判所から選任された不在者管理人経験者との事例研究</p> <p>http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha:guideline.html</p>	<p>第6章の内容については、次回の協議会で協議していこうと考えております。頂いた情報については、参考にさせていただきます。</p>

意見調査票①(裏面) 市の空き家対策について

質問事項	事務局回答
<p>実態調査を調査業務受託者だけでは、時間が掛かり過ぎるのではないだろうか。予算の関係で5年に一度程度となるのと思うが、これでは利活用できる空き家が老朽化してしまう。各地域には自治会があり、その下部には班もある。また、婦人会もある。その方々から適宜情報を寄せてもらう仕組みが必要では……。また、市内業者(郵便、水道、ガス、電気、宅配)の協力、もっと範囲を広げれば、デイサービスの送り迎えや、タクシーなどの運転手、また食材や弁当を各家庭に配達する業者等において協力を仰いでも宜しいのではないだろうか。早急に空き家を見付け出し、早急に対応をすることで、住民に安全、安心な環境を与えられるのではないだろうか。</p>	<p>この度の実態調査は、市内全域の空家の分布状況、その状態の確認を行うことを目的としています。 個々の空き家については、市民等からの通報により、その都度現地調査を行い、データの更新を行い対処していきます。</p>
<p>空き家を長年放置していると、その空き家を利用するなどして犯罪の拠点となるおそれがある。当該対策計画に「犯罪の発生防止」事項を明記する必要はないか。</p>	<p>空き家を適正に管理することは、「犯罪の発生防止」に繋がると考えますので、空家対策計画の1頁目の序章-1の上から6行目の「適正な管理が行われていない結果として」の次に「防災・防犯の」を追記します。今後、所有者等に対し、適正な管理を果たされるよう助言等を行います。また、必要な場合は、空き家の情報等について警察と連携いたします。</p>
<p>空家について困るのは、管理されずに放置されている事ですが、問題なのは管理しようにも処分しようにもできない物件に対する対策だと思います。 所有者側が困っている事例として ① 相続ができない 相続全員の同意が必要であるが、行方不明などで揃えることができない。 ② 所有者の判断能力が十分でない 認知症などにより、本人の判断能力が十分でない場合、不動産取引ができない。 ③ 物件に問題がある 囲繞地など、道に接しておらず建物の再建築が不可能であったり、面積が小さい、車が入れない等で売却ができない。 ①に対しては、第4章第2節の対応方針にあるように、住民票及び戸籍謄本の利用により、所有者の特定(相続人探し)を行って欲しい。 ②に対しては、今般急激に増えてきた問題であり、これには成年後見制度がありますが、裁判所への申し立て等なかなか難しいようです。 ③については、所有者に空家等を処分したい意志があるが、どうしても売れない状況にある物件を、市に登録できるシステムを作ってはどうか。要件に達し、そこに登録できれば固定資産税の軽減等が受けられれば登録数もあがり、所有者が確認され、管理しやすくなると思います。 また、そのリストがあれば、隣接土地等と組み合わせたり、有効利用できるものに変えることも可能だと思います。(第4章 第3節 2, 3項に付随)</p>	<p>囲繞地等で売却や管理等が困難な空き家について、登録制度を構築して土地等を活用しやすいように整備することは、土地の有効利用等にも繋がる有効な方法だと考えます。しかし、これを市が行うことは、困難ですが、空き家の所有者等が不動産業者等活用希望者へ情報提供することを承諾された場合に限り、市から情報提供をすることは可能です。</p>

意見調査票②(表面) 空き家の利活用の促進

質問事項	事務局回答
<p>9月26日(火)の第一回協議会に於いて「利活用も重要ではあるが、住民の安全や犯罪予防のためにも崩壊しそうな空家対策の方が急務ではないか」と発言。しかし、資料を読み返すと空き家の利活用と両輪で対応しなければならない事を理解した次第。従って協議会に於いての発言を取り消します。</p> <p>時間が経てば経つほど、建物は老朽化していくので、遅くなれば利活用に適した建物評価が下がっていくので空き家を早く見付け出すことだと思ふ。時間が勝負と思ふので、意見調査票①の裏面に書いたように、空き家を一刻も早く見付け出す手立てを講ずる必要があると考える。</p>	<p>空き家の利活用と同様に、危険な空き家の適正管理も重要です。</p> <p>意向調査等を行い、早めに所有者等の意向確認を行っていきたいと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・管理が大変だとは思いますが、高齢者や子供たちが集えるサロン等に活用してもらふ。 ・他所の事例を収集し、参考にする。 	<p>意向調査により、活用できる可能性もあると思ひますので、その仕組みを考えていきたいと思ひます。</p> <p>県や他市の情報の収集も積極的に行い参考にして行きたいと考えています。</p>

質問事項	事務局回答
<p>質問です。</p> <p>① 助言、指導、勧告、命令を行い、所有者がそれに従い実行するまでの間、または助言等を拒否して、その間に火災その他で、他の住民へ被害が発生した場合の責任の所在はどこにあるのですか？</p> <p>② 助言から始まり代執行までは、どの位の日時を要するのか？住民の安全、安心のためにも一日も早く代執行はできないのでしょうか？</p>	<p>① 空家等の管理について第一義的な責任を負うのは、その所有者及び管理者です。</p> <p>② 第6章で、特定空家等に対する措置や対処について協議会で協議を行い、期間等も決めていこうと考えています。</p>
<p>定期的に調査して実態を把握し、持ち主に近所の苦情なども添えて適正に管理するよう伝える。 市の担当者と持ち主が定期的に話し合い対策を相互で考える。</p>	<p>個々の空き家については、市民等からの通報により、その都度職員が現地を確認し、必要に応じて助言等を行っています。</p> <p>空き家の所有者等の連絡先を聴き取り、相互に連絡できる体制を整えたいと考えます。</p>

該当箇所	質問事項	事務局回答
5章 2節 2	所有者等と活用希望者等を引き合わせる場を設けることが重要であると考えられるとあるが、例えば、活用希望者等が反社会的勢力にあたる個人又は団体(以下「団体等」という。)である場合、所有者等と引き合わせることは危険を伴うとともに、空家等の利活用の目的に反するものと考えられる。そのための対応はどうか。また、このような団体等を未然に防ぐことはできないか。	基本的には、空き家所有者から登録の申込書などの提出をしていただき、情報提供の承諾を得た空き家情報を市と協定を締結した宅地建物取引業者に提供することになります。その後、活用希望がある各団体の会員と所有者が直接、相談・交渉等を行うこととなりますので、反社会的勢力にあたる個人又は団体と所有者が交渉するようなことにはならないと思います。 また、協定書や登録の申込書に反社会的勢力でない旨の記載をすることも考えております。
5章 2節 2	活用希望者には空家の利活用に対するインセンティブがあるのに対し、市民の側は、空家を処分したいし活用したいと思っていてもどうすれば良いのか分からない人が多いと思う。 所有者等や自治会等への情報提供はもとより、定期的に市主催のイベントを開催するなどした方が良くと思う。	所有している空家等の利活用や適正管理のため、不動産会社や解体業者の紹介に関する問い合わせが多くあり、市民の方々が空家の処分方法や活用方法がよく分からないということは認識しております。 空家等の利活用、適正管理の促進には、所有者等への情報提供及び啓発は大変重要であると考えております。今年度も9月に空家セミナーと相談会を開催し、空家所有者等と専門家との相談の場を設けました。来年度も7月に開催する予定としております。そのような場で空き家の処分方法や活用方法、相談窓口の周知を行い、処分又は活用についての情報提供を積極的に行っていくと考えております。
5章 2節 3	「…空家等所有者等から空き家又は空家等の跡地利用についての相談があったときには、…」とあるが、消極的に感じられる。所有者等の相談を待つのではなく、関係しそうな課から利活用の促進を提示されては如何だろうか…?	個人の所有物である空家等を利活用するためには、空家等の所有者等の意向が最優先されます。 そのため、空家等を定住の促進及び地域振興に関係する市の政策課題に取り組むための資源としての利活用を行うためには、まず、空家等の所有者等から利活用について、売りたい、解体したい等の意向確認を行う必要がありますので、今後は、意向調査を積極的に行っていく、所有者の意向を確認し、それらの情報に基づき、空き家バンクを作成するなどして、関係各課の施策に繋げていくと共に、市と協定を締結した宅地建物取引業者等にも情報提供していきたいと考えています。
5章 2節 3	山陽小野田市の都市計画とのマッチングも必要となってくると思われる。 現時点で、山陽小野田市として、空家やその跡地を活用するプランを持っているのかについて教えて欲しい。	空家等対策の担当部署である生活安全課として、都市計画マスタープラン改定ワーキンググループに参加しておりますので、そこで都市計画とのマッチングを図っていくと考えております。 現時点では、市として空家やその跡地を活用するプランはありません。
5章 3節	「空家等の跡地が一定の道路に接していない場合など…」とあるが、周囲の道路に接した他の土地所有者へ情報をお伝えして、土地の購入へと導けないものだろうか…?	個人情報となるため、市から連絡先等の情報を提供することは出来ません。しかし、空家等の跡地の所有者等から、周辺の他の土地所有者へ連絡先や氏名等の情報提供の承認が得られれば、利活用するために情報提供することは可能ですので、空家等の所有者等から土地の売却希望の有無や連絡先の提供の可否の意向調査を行い、土地の購入等の利活用に繋げていくと考えています。このようなことから、空き家バンクの整備の検討を考えております。

該当箇所	質問事項	事務局回答
6章 1節	特定空家と認められてから助言又は指導、勧告、命令、代理執行と措置が規定されているが、この中で命令に違反した場合は50万円以下の過料とあるが、これまでに至るまでの市の負担等を考慮すればあまりにも廉価と思う。(特別措置法第16条)	命令に違反した場合には、50万円以下の過料が科せられますが、過料は、市ではなく、国へ納入され、補填等はありませんので、市が行う代執行等の事業は、全て市の税金を投入して行うこととなります。
6章 1節	「市への情報提供」がスタートとなっているが、情報提供を待たないで行われる実態調査によっても空家等の認定がなされることからすれば、「実態調査」も並列的に記載すべき。なお、情報提供がない限り市が動かないようなイメージ図は避けるべき。	訂正いたします。
6章 4節	(1)文書による助言の内容はどのようなものかを考えているのか教えていただきたい。 (2)特定空家等が放置されている理由には様々な背景事情があると考えられること、文書による助言のみでは、特定空家等の管理等について、市民が積極的に対応しようという気持ちが生まれにくいのではないかと思料される。 基本は文書による通知とするとしても、「当該文書に、特定空家等に関するお悩みがあれば、市としても電話や来訪による相談に積極的に応じる」旨の内容を盛り込んで、市民がより相談しやすくなるような工夫をすることが望ましい。	文書による助言の内容といたしましては、該当空家の現況の写真を同封し、破損箇所の修理、草木の剪定等の対処していただきたい内容を具体的に記載しお願いしています。また、今後の意向を確認するため、市へ連絡をしていただけるように申し添えた内容となっております。 また、意向調査票も同封し、所有者の連絡先の情報収集や不動産業者等活用希望者や自治会長への情報提供の可否、所有している空家の活用希望等の調査も行います。
6章 8節 1	「…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…」の場合は略式代執行ができる(特別措置法第14条10)。市の財政負担とはなるが、この方法を推進して早急に先の見える形にしてほしい。	略式代執行を行うということは、個人の財産に税金を投入することとなりますので、周辺的生活環境等への影響や費用対効果を勘案して慎重に判断することとなります。 税金を投入し、略式代執行により建物を除却した場合、「周辺住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る」という空家法の目的は達せられるものの、本来であれば、管理責任があるが、事態を放置していた土地所有者が労なくして多大な利益を受けることになり、モラルハザードの面からは望ましくないと考えています。そのため、略式代執行を行う前にまずは、所有者等への働きかけを行っていき、その後、財産管理人制度の活用等を検討する必要があると考えております。
6章 8節 1	「過失なくし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」とは、所有者が不明な場合が多いと思う。 略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況等を勘案する必要があるが(37頁)、市が利害関係人として、不在者財産管理人、相続財産管理人を申し立てるなど、これらの制度の活用も盛り込んだ方がよい。	第6章第7節の後に、「財産管理人制度の活用について」として、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の説明を追加し、第8節とします。 以降の節を1節づつ繰り下げます。

該当箇所	質問事項	事務局回答
6章 8節 2	「協議会の意見」の中に、略式代執行を行おうとするときは、…協議会の意見を聴く…とあるが、条例第9条3(P53)で委員の任期は、3年とする。再任も認められているが、交代間もない委員に判断できるであろうか？	実際に現地確認を行い、事前に収集した資料等から判断していただくこととなりますが、委員個人で決めるのではなく、特定空家に認定する際には、協議会を開催し、その中で審議を行っていただき、最終的には会長である市長が判断することとなります。
7章	市民からの相談窓口を一本化することはとても良いと思う。	生活安全課が総合相談窓口であることを周知していこうと考えております。
7章 2	「相談体制」内に総合相談窓口が全般的な対応を行い、また相談内容に応じて、適切な部署や窓口を紹介するとあるが、この窓口は単なる業務の割り振り係になってしまうのではないのか？	空家等の相談内容は、複雑多岐に渡ることがあり、解決するためには、専門知識や資格が必要な場合があるため、専門家や専門部署が対応することとなります。 市ができることは、空家問題の解決ではなく、助言であります。空家の適正管理、利活用は、所有者が行うべき責務です。市は、その問題の解決のために専門部署や専門家の紹介を行い、それらを基にして、利活用等の手法は、最終的には所有者が判断することとなります。
8章 1節 1	「市の担当部署」について、市の担当部署は大きく3つに分けられており、関係する課が協力して対策を実施するとあるが、これでは縦割りとなってしまう、第7章2の「総合相談窓口」が各担当部署を紹介するのではなく、「総合相談窓口」が逆に統括して運営していく権限を与えていく形態の方が宜しいのではないだろうか？	今のところ、市の担当部署として、適正管理については、生活安全課、利活用については、企画課、税に関することについては、税務課と3つとなっておりますが、今後、空家を利用した事業が計画された場合には、他課も担当窓口として掲載していくようになります。
9章	空家等対策の効果の検証の基礎資料として挙げられているのは、住宅土地統計調査のみであるが、本市における調査結果も含めるべきである。	市で行った空家等実態調査の結果を空家等対策の効果の検証の基礎資料とすることに変更いたします。
9章 1節 2	目標指標の中に平成35年の目標が掲げられているが、この目標値は平成25年と然程違くないように見受けられる。全く達成の出来ない数値を掲げることもないが、平成35年の目標値は目指す目標としては低過ぎるのではないだろうか？目標なので少し頑張っていくくらいの数値が宜しいと思う。	目標指標については、前回の協議会で計画期間を平成30年から平成34年までの5年とすると提案したことに伴い、住宅・土地統計調査の結果ではなく、実態調査の結果を基にした目標指標に変更しようと考えております。

意見調査票①(裏面) 自由意見

質問事項	事務局回答
<p>第6章8節1の「特定空家等に係る略式代執行」をされた跡地等は、その後どこに管理下に置かれるのか？ 仮に市の管理下に置かれるのであれば、法上に於いて市が利活用することは出来ないのか？ 例えば、有料駐車場のような収益事業は、出来ないのだろうか？ 古い住宅の密集市街地などは狭い敷地が多いので、駐車場の確保が難しく、また、一世帯につき、2台以上の車を所有されたい市民は多いと考える。</p>	<p>空家等の管理は、所有者等が行うべきものであり、空家の適正管理、利活用は、所有者が行うべき責務です。それは、略式代執行をした空家等も同じであり、略式代執行を行っても市に所有権が移るものではありません。 また、略式代執行は、周辺の生活環境等に悪影響を与えている危険な箇所にはしか執行することができず、建物全てを取り壊すというわけではありません。 しかし、空家等の所有者が判明しており、所有者が駐車場として提供する意向があれば、駐車場としての利活用も可能ですので、活用希望者と所有者のマッチングを行っていきと考えています。 また、事例によっては、略式代執行を行うより、財産管理人制度の活用等による解決を目指した方が良い場合もありますので、今後検討していく必要があると思います。</p>
<p>対応策が受け身になっているように感ずる。例えば①利活用の相談があれば担当部署を照会する。②所有者が判明せず特定空家等に認められれば略式代執行を行う。というように相談があつて動く、所有者が判明しないので市が負担して略式代執行する。この様なやり方を継続しては、いつまで経っても同じ事の繰り返しに思えます。 前回の意見調査票でも申し上げましたが、今までの現状を少しでも改善していき、将来的には所有者の不明な土地や建物を減らす工夫をしていく必要があるのでは…。 そのためにも現在の市の書類の様式を改め、積極的に情報を収集できるような書式にしていくことなどが大切と申します。何かをやらねば、何も変わらないと思います。</p>	<p>空家等の管理や利活用は、所有者が行うものであります。特定空家等を除き、個人の所有物に対して、市が積極的に助言や指導を行っていくことは、困難であります。 空家等の管理について第一義的な責任を負うのは、その所有者及び管理者です。この事については、助言・指導の段階で空家等の措置に係る必要性や責務を所有者等へ十分に説明し、自らの意思で対応するよう意識啓発していきと考えております。 なお、意向調査票の様式の修正や配布方法の検討、セミナー等の開催により積極的に空家等の情報収集に努めると共に、財産管理人制度の活用等、よりよい方向性を検討する必要があると考えております。</p>
<p>空き家対策は、啓発も大切なことだと思います。 空き家を持っているということは近い将来空き家になる可能性があるということを知ってもらふことが必要だと思います。 空き家で困らないためにはどうしたらよいかの講習会などを色々な団体や自治会などに出向き啓発活動をしてほしいです。</p>	<p>ご指摘のとおり、啓発活動が十分ではないと思いますので、相談会やセミナーなどの開催、広報誌やチラシの配布等、効率的な啓発活動の方法を検討するとともに、空家等の相談窓口の周知や所有者等へ空き家を放置することで発生する問題や空家等の管理責任等について、啓発活動を行っていきと考えております。</p>

山陽小野田市 生活安全課 御中

山陽小野田市空家等実態調査業務委託
結果報告書

平成30年2月

ZENRIN

株式会社ゼンリン

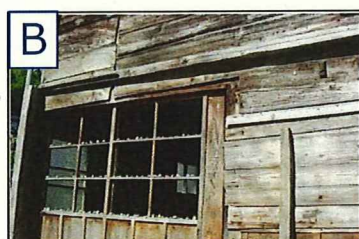
1. 現地調査

1-(1) 調査準備

① 調査基準の明確化

<空家等の判断基準>

- A : 郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている
 - B : 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
 - C : 門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない
 - D : 売り・貸し物件の表示がある
 - E : 上記以外（電気メーターが動いていない等）
- ※上記のことを判断基準として「空家等情報」を取得



1. 現地調査

1-(1) 調査準備

② 調査時における取得内容及び特定する情報の決定

調査前に整理する項目、調査時に取得する項目、調査結果データ（空家等情報一覧表）に記載する項目について、山陽小野田市生活安全課様と協議の上、決定した。

※利活用の判定ランク及び判断基準や取得内容の詳細は、次ページ「山陽小野田市空家等調査票」をご参照下さい。

【建物用途について】

- ◆ 戸建住宅……………一般的な戸建の住居で、同一敷地内に複数建物があり、複数空家と思われる建物がある場合、母屋を空家1棟とし、調査・取得
※同一敷地内の建築物（旧宅、離れ、倉庫、カーポート等）は、空家でなく付属物（工作物）として取り扱う。
- ◆ 長屋住宅……………一戸単位で空家を調査・取得
- ◆ 店舗兼住宅……………1階テナント、2階住居等で、両方空家の場合、空家として調査・取得
- ◆ 共同住宅……………1棟全室が空家の場合、空家として調査・取得
- ◆ 工場……………閉鎖された工場と思われるものを調査・取得
- ◆ その他……………倉庫やプレハブ等上記に該当しない物件や、その他、利用用途が不明な建物

1. 現地調査

1-(2)山陽小野田市空家等調査票（左ページ）

空家等「調査票」兼不良度判定表

山陽小野田市役所

ID: {ID}

新規番号	調査年月日	年 月 日	調査員名	
住宅地図帳番号	〈住宅地図帳記載位置〉		市提供情報	〈市提供情報〉
判定状況	1:可 2:不可	売買物件表示の有無	1:無 2:売 3:貸 4:管理会社のみ	
空家種別	1:空家 2:空家候補 3:管理物件	管理会社名		
階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上	連絡先		
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:店舗・事務所 4:店舗兼住宅 5:工場 6:共同住宅 7:その他	近景画像		K
		遠景画像		E
全室長屋住宅総戸数		戸判定不可画像		F
投票アンケート番号				

○建築物に関する不良度判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点
1	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	②外壁	(1) 外壁の構造が相悪でないもの	0
(2) 外壁の構造が相悪なもの		25	
2	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0
		(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		(4) 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0
		(2) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがあり、雨もりのあるもの	15
		(3) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものを又は軒のたれ下ったもの	25
(4) 屋根が著しく変形したもの		50	
※評定項目が不明な箇所には、評点欄に“-”を記入の上、下記評定項目不明箇所欄にも“○”を必ず記入する			合計点
			不明箇所 (○チェック)

○建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評定内容	点数	合計点判定	主観判定
A	自立した損傷は認められない。	0~19点		
B	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。	20~39点		
C	部分的に危険な損傷が認められる。	40~99点		
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。	100~134点		
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。	135点以上		

○建築物の周囲に対する危険度のランク

ランク	評定内容	評定
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が低い	
II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	

1. 現地調査

1-(2)山陽小野田市空き等調査票 (右ページ)

ID: {ID}

※下記項目に該当があれば、評価欄に“○”、該当しない場合は“-”を記入すること。

○工作物の状況

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
工作物の程度	①付属物、門、塙の状態	付属物、門、塙が傾斜、破損している		R1

○衛生上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
衛生上の問題	①汚物の流出又は臭気の発生	浄化槽等の放置または排水等の流出により臭気が発生している		R2
	②ごみ等の放置又は不法投棄あり	ごみ等の放置または不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している。		

○景観上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
景観上の問題	①窓ガラス等の破損	母屋の窓ガラスが割れたまま放置されている。		R3
	②立木、雑草等の繁茂	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している。 または雑草の手入れがされていなく、繁茂している状態。		R4

○その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
生活環境への問題	①立木の状態	立木の腐朽または倒壊により枝等が大量に散らばっている。立木が近隣家屋や道路にはみ出している。		R5
	②小動物の住家	犬、猫等の小動物が住み着いている。		R6
	③害虫等の発生	ハチの巣、シロアリの食害がある。または害虫が大量に発生している。		R7
	④不適切な管理	1Fの窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。		R8

(周辺地図)

{Map1}

※判定対象外

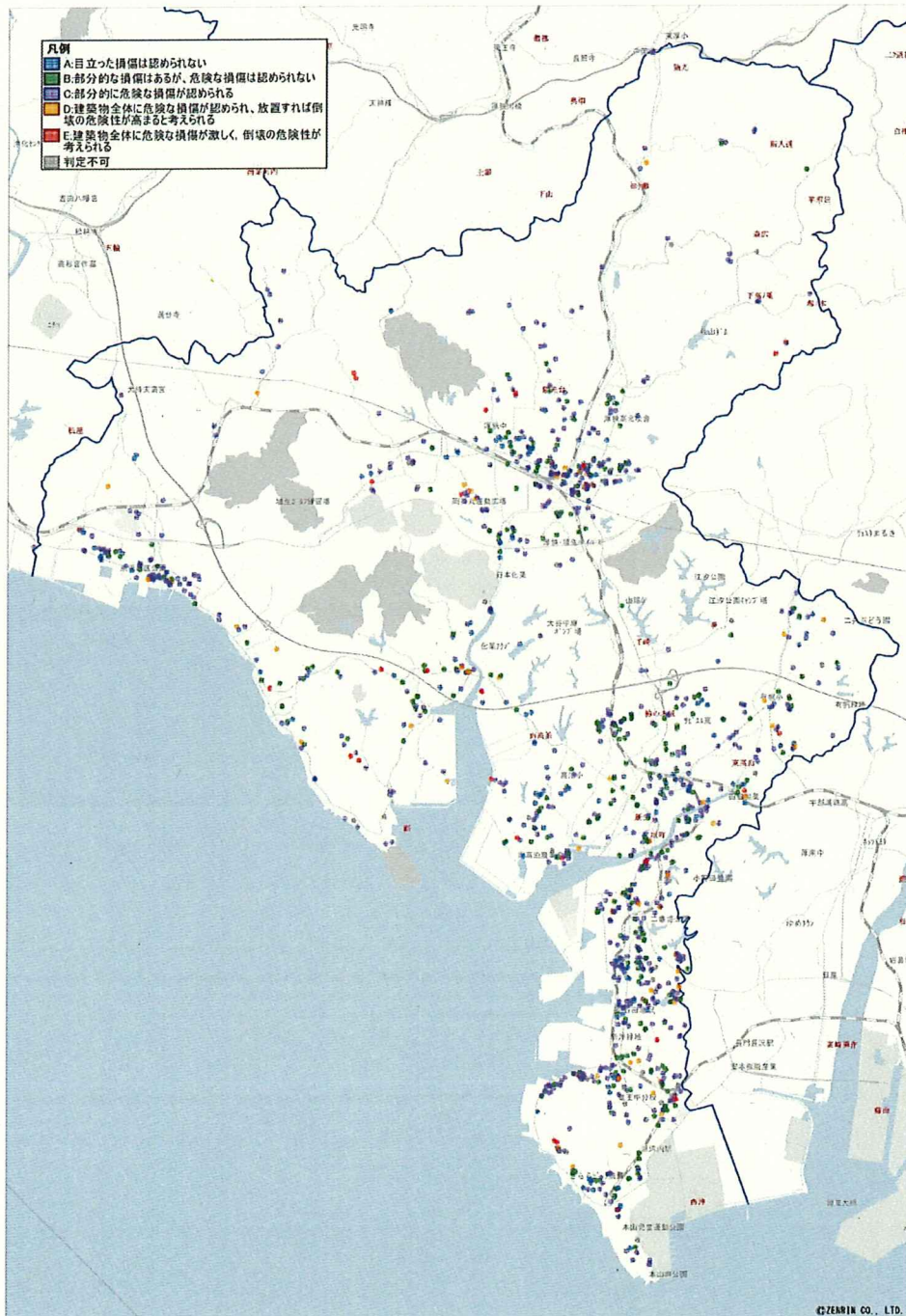
1. 居住有り	2. 更地になっている	3. 公営住宅	判定対象	その他理由:
4. 全室長屋削除	5. 長屋一部居住有り	6. その他		

(備考・特記事項)

2. 調査結果の集計概要

2-(1) 空家等件数及び空家率

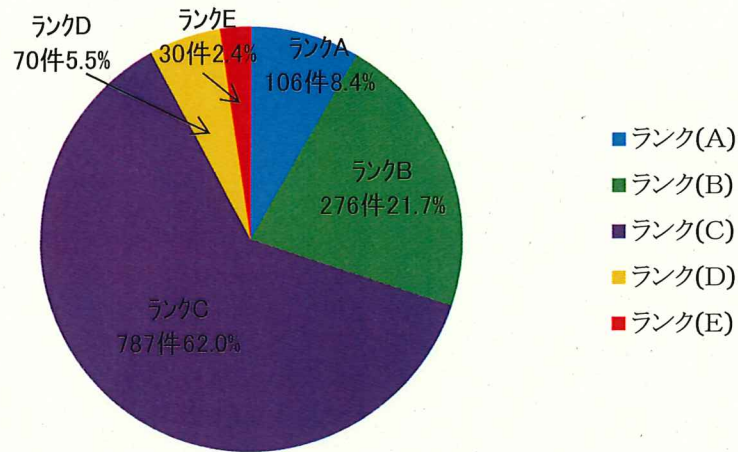
山陽小野田市空家等件数は、全体で1,269件であった。



2. 調査結果の集計概要

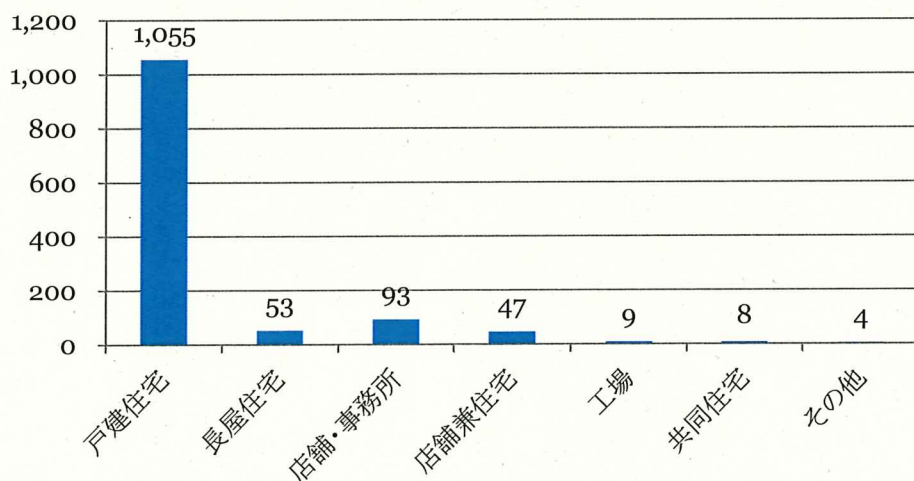
2-(2) ランク別・建物用途別に見た空家等件数

建築物の老朽度・危険度のランク別 空家等件数



建築物の老朽度・危険度が低く利活用可能なランクAが占める割合は、全体の8.4%。反対に、老朽度・危険度が最も高く、倒壊等の危険性があるランクEが占める割合は、全体の2.4%であった。

建物用途別 空家等件数



2. 調査結果の集計概要

2-(3) 学校区別の空家等件数

空家等件数が最も多かったのは、厚狭小学校区の284件、少なかったのは、厚陽と津布田小学校区の42件であった。倒壊等の危険性があるランクEが多かったのは出合小学校区で6件であった。

	大字名	件数	判定状況(可)	判定状況(不可)	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE	建築物の周囲に対する危険度のランクI	建築物の周囲に対する危険度のランクII	市提供情報
	全体件数	1,310	1,269	41	106	276	787	70	30	46	1,223	200
A	本山小学校区	70	65	5	10	16	33	3	3	2	63	11
B	赤崎小学校区	127	118	9	5	24	80	7	2	0	118	22
C	須恵小学校区	130	129	1	12	25	84	7	1	2	127	27
D	小野田小学校区	130	125	5	4	27	84	9	1	3	122	21
E	高泊小学校区	107	105	2	17	31	50	3	4	2	103	14
F	高千帆小学校区	139	138	1	14	42	78	3	1	1	137	16
G	有帆小学校区	67	63	4	4	13	38	6	2	1	62	3
H	厚狭小学校区	284	278	6	16	62	184	13	3	15	263	45
I	厚陽小学校区	43	42	1	3	11	23	5	0	3	39	7
J	出合小学校区	64	58	6	9	5	35	3	6	6	52	7
K	埴生小学校区	106	106	0	9	9	77	8	3	6	100	20
L	津布田小学校区	43	42	1	3	11	21	3	4	5	37	7

2. 調査結果の集計概要

2-(4) 町名別の空家等件数及び空家率

空家等件数が最も多かった地区は、大字小野田の284件、最も空家率の高かった地区は、厚狭1丁目の9.0%であった。

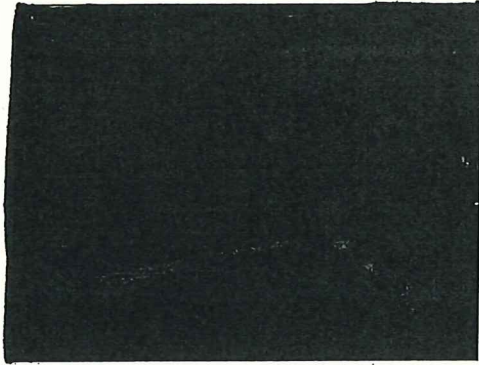
※空き家率算出の為の母数(全体)は、ゼンリン住宅地図の総家形形状の件数としています。

町名	空家数	空家率
全体件数	1,269	3.1%
青葉台	1	1.2%
赤崎2丁目	13	3.9%
赤崎3丁目	12	5.7%
赤崎4丁目	2	1.3%
大字厚狭	112	4.3%
旭町1丁目	7	4.5%
大字有帆	54	2.8%
石井手1丁目	2	1.0%
稲荷町	8	3.8%
大字小野田	248	3.6%
柿の木坂1丁目	2	0.6%
柿の木坂2丁目	3	1.3%
柿の木坂3丁目	1	0.4%
叶松1丁目	3	0.7%
叶松2丁目	3	1.1%
大字鶴庄	46	3.3%
北竜王町	10	3.4%
くし山1丁目	14	3.5%
くし山2丁目	6	1.8%
くし山3丁目	2	2.8%
高栄1丁目	3	1.7%
高栄2丁目	2	1.2%
大字郡	117	3.0%
栄町	6	4.1%
新有帆町	2	1.1%
新生1丁目	3	2.0%
新生2丁目	4	2.2%
須恵1丁目	5	2.7%
須恵2丁目	1	0.5%
須恵3丁目	4	1.9%
住吉本町1丁目	3	2.1%
住吉本町2丁目	6	4.1%
セメント町	9	5.2%
大学通1丁目	1	5.3%

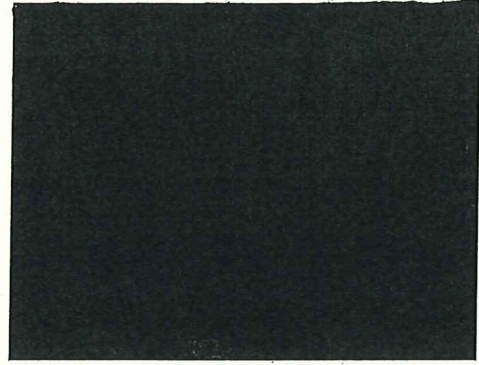
町名	空家数	空家率
大休団地	7	3.8%
高千帆1丁目	4	1.3%
高千帆2丁目	9	2.1%
大字高畑	3	2.0%
大字千崎	7	2.0%
中央1丁目	2	1.4%
中央2丁目	6	6.0%
中央3丁目	8	6.0%
中央4丁目	5	5.9%
千代町1丁目	5	3.5%
大字津布田	42	3.5%
中川1丁目	8	5.4%
中川2丁目	4	3.6%
中川3丁目	7	3.3%
中川4丁目	9	3.0%
中川5丁目	4	3.1%
中川6丁目	2	0.8%
大字西沖	0	0.0%
大字西高泊	105	3.3%
波瀬1丁目	1	1.2%
大字壇生	100	3.9%
大字東高泊	23	1.8%
日の出1丁目	9	4.1%
日の出2丁目	3	1.7%
日の出3丁目	12	2.7%
日の出4丁目	14	5.6%
大字福田	6	2.8%
平成町	7	3.8%
大字丸河内	16	4.4%
緑が丘	8	5.6%
港町	9	4.5%
南竜王町	5	1.9%
大字山川	56	3.8%
大字山野井	24	1.8%
厚狭1丁目	24	9.0%

3. 現地調査時に撮影した実例写真

建築物の老朽度・危険度 ランクA

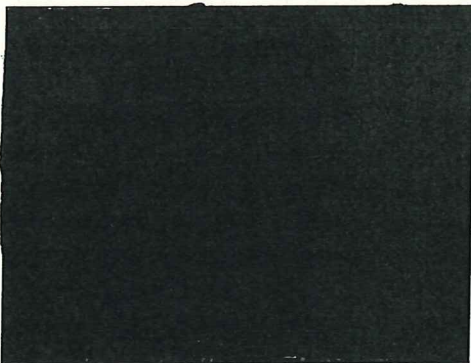


大字山川(出合小)

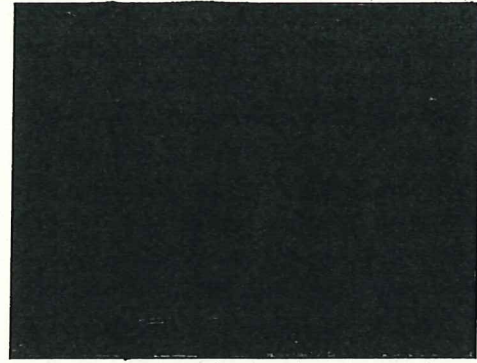


平成町(小野田小)

建築物の老朽度・危険度 ランクB

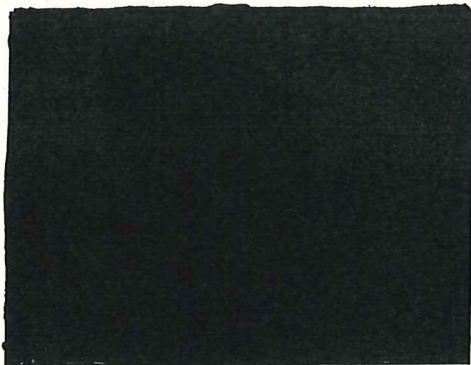


大字厚狭(厚狭小)

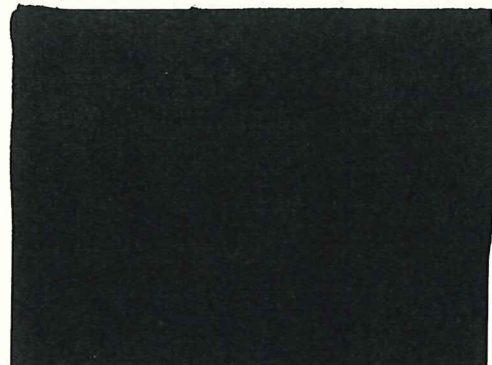


大字有帆(有帆小)

建築物の老朽度・危険度 ランクC



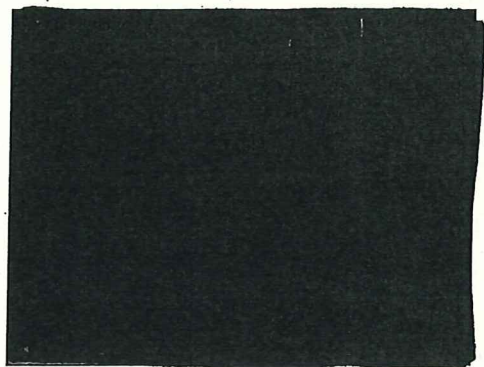
大字埴生(埴生小)



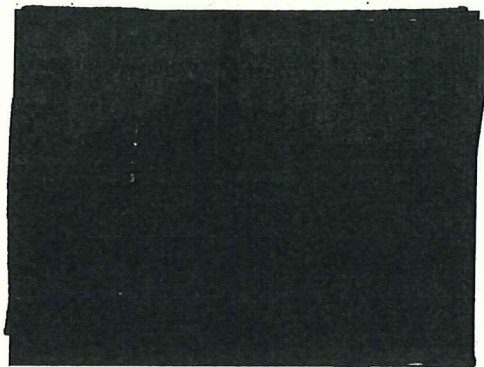
北竜王町(本山小)

3. 現地調査時に撮影した実例写真

建築物の老朽度・危険度 ランクD

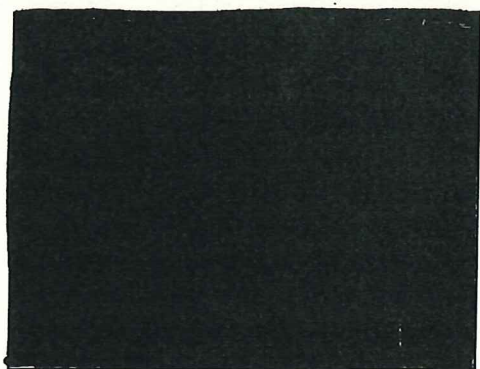


津布田(津布田小)

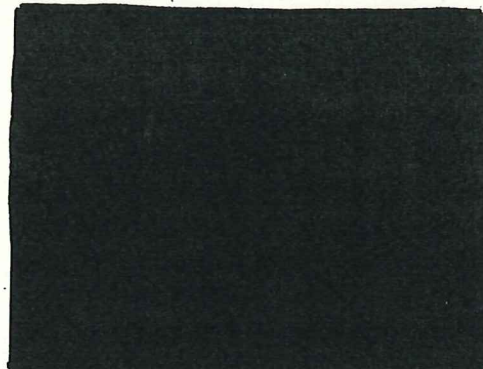


大字東高泊(高泊小)

建築物の老朽度・危険度 ランクE

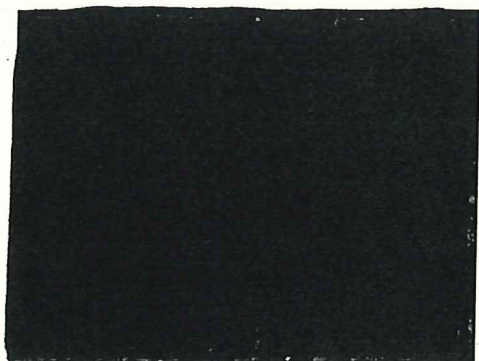


大字小野田(小野田小)

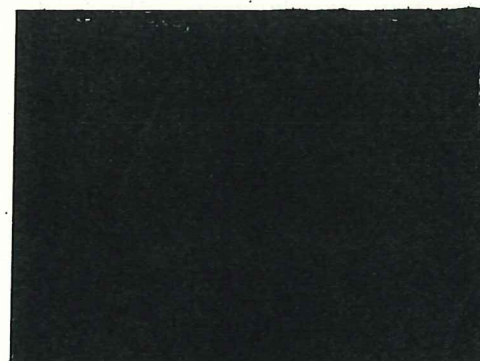


大字西高泊(高泊小)

判定不可



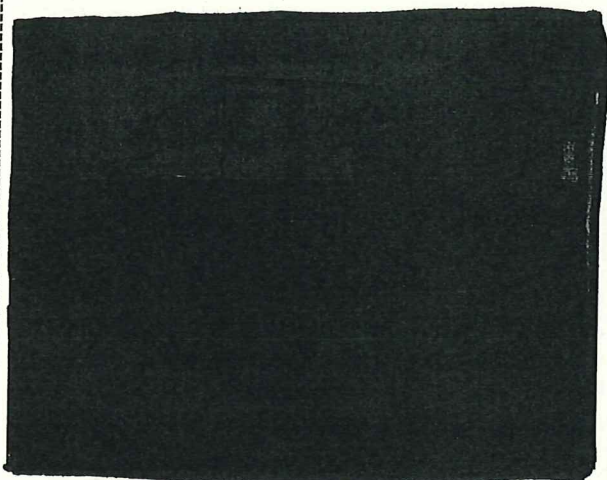
大字厚狭 (厚狭小)



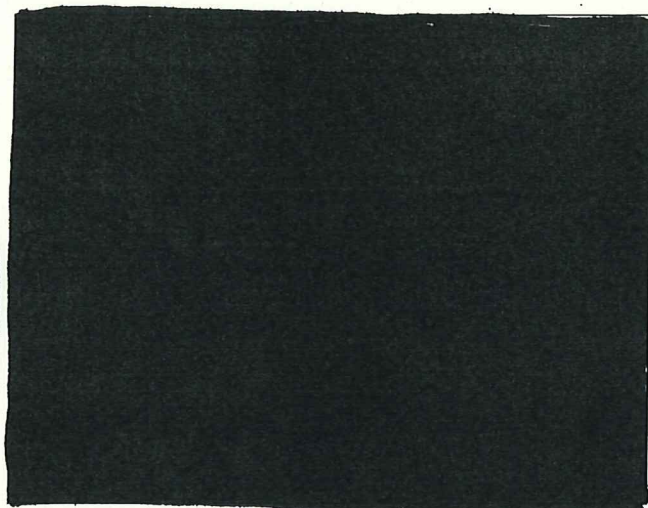
大字小野田(小野田小)

3. 現地調査時に撮影した実例写真

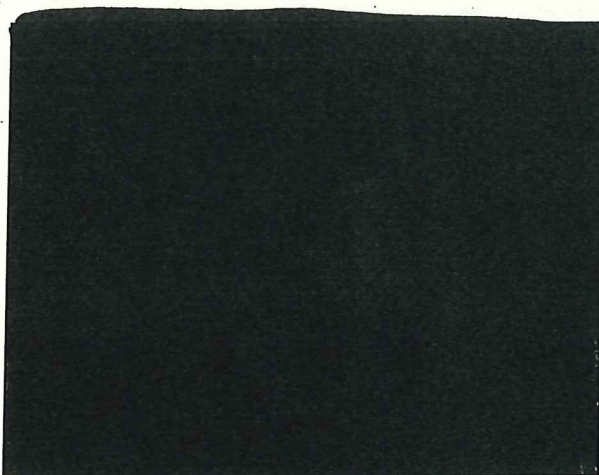
景観状況で阻害で周辺に影響があると思われるもの



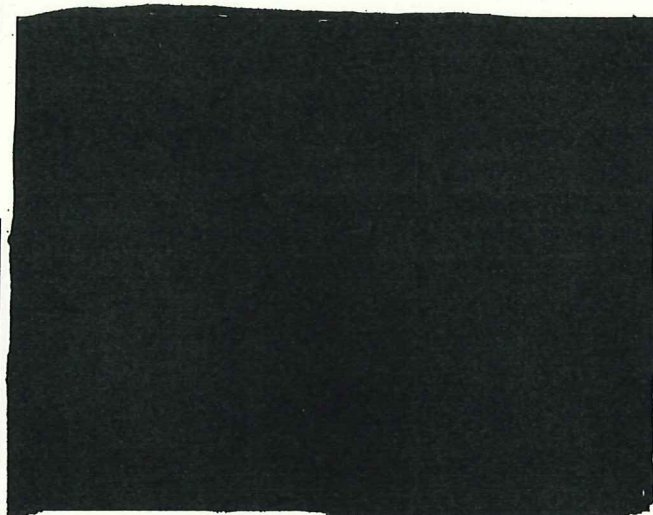
雑草の繁茂：須恵(須恵小)



立木のはみ出し：津布田(津布田小)



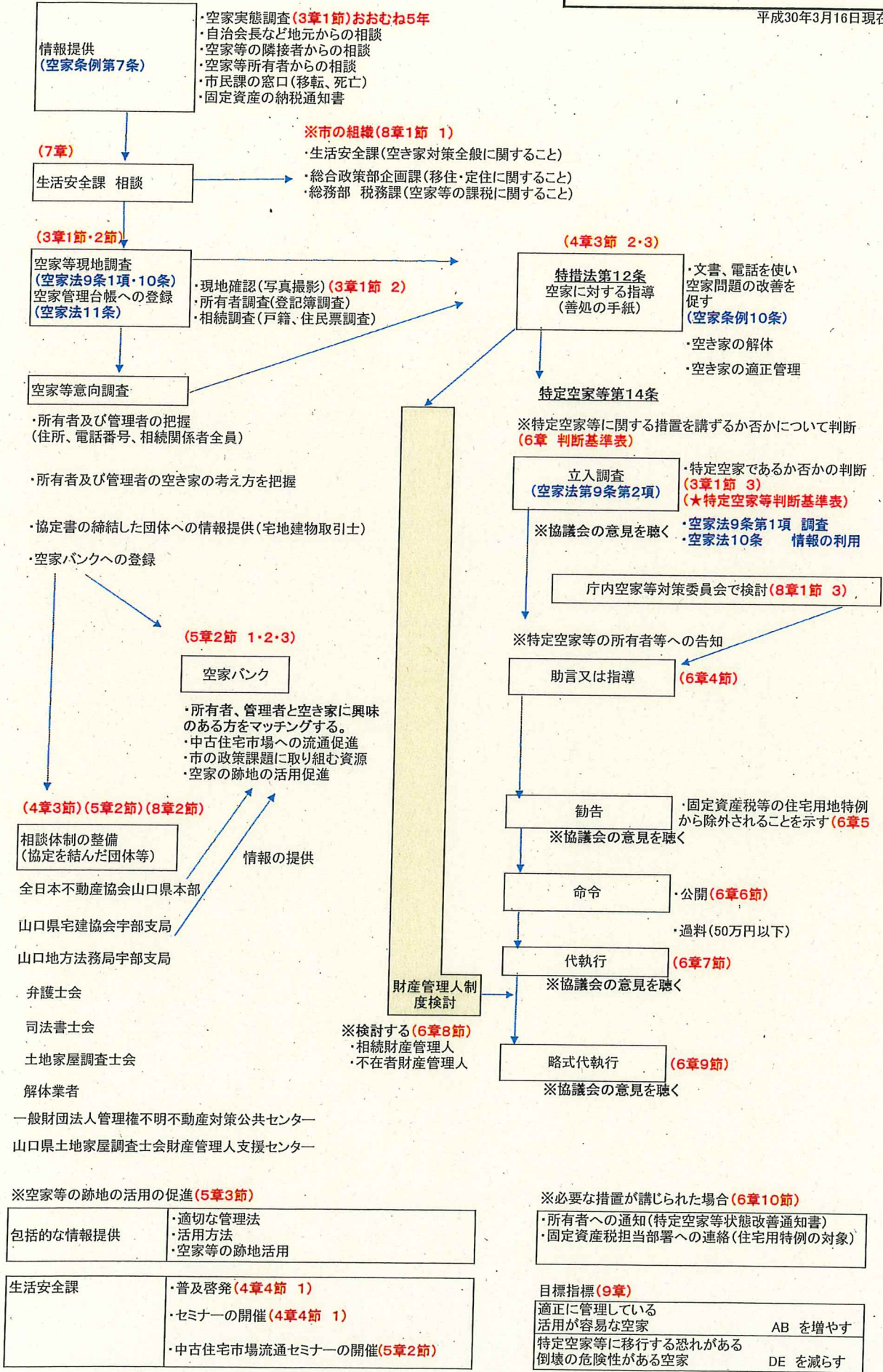
ごみ等の放置：大字有帆(有帆小)



スズメバチの巣：高千帆(高千帆小)

空家等対策のフロー図

平成30年3月16日現在



該当箇所	質問事項	事務局回答
「空家等対策のフロー図」	4章3節2・3特措法第12条 空家に対する指導(善処の手紙)・・・文書、電話を使い空家問題の改善を促す(空家条例第10条)・空家等の解体・空き家の適正管理とある。個人のプライバシーに関わる等、至るところで消極的な処が見られる。もっと前向きな姿勢を示してほしい。	市として究極の目標は、適切に管理されていない空き家がなくなることだと考えます。全ての空き家が、所有者等により適正に管理されていることが望ましいことは言うまでもありません。空き家は個人の財産であり、市の関与については、慎重にならざるを得ない場合が多くありますが、市としても出来る限り、積極的な姿勢で臨んでいきます。
「空き家バンク」	「空家等対策のフロー図」内の相談体制の整備とあり、多くの団体と協定を結ばれているが、建設業者が見受けられないのは何故か。土地や建物があれば、それを活用したい顧客を探し出し、活用できるように導くことは、建設業者ならば支障がないと考えるが。	現在、団体との協定の締結には至っていません。今後、建設業団体も含めた各団体との協定について検討し、締結したいと考えます。
	市に空き家の利活用を希望された物件について、市は宅建協会等に情報提供する。その結果、業者が取り扱う物件のみ、空き家バンクに登録し、ホームページ等に掲載する。業者が扱わない物件は、市でも扱わない方がよいと考える。	空き家バンクを構築する際の参考にさせていただきます。
「有効と考える補助事業」	「昭和56年以前に建設された建物の所有権移転に伴う登記手数料」とあるが、築25年以上の補助も必要ではないか。手入れをされない木造建築物は傷みが進むからだが、築15年程度でもよいとは思っている。	昭和56年に耐震基準が改正されたため、「昭和56年以前」と明記しました。これ以後の建築年についても、適正に管理されていない建物は、ご意見のとおり、傷みが進むことがありますので、補助事業を進める際には、建築年についても検討していきたいと考えます。