

平成30年6月8日 時点

# 山陽小野田市空家等対策計画 (素案)

山陽小野田市

平成30年 月

序章－1	空家等対策計画策定の主旨	1
序章－2	基本理念	2
序章－3	山陽小野田市の状況	
第1節	市勢	3
第2節	総務省住宅・土地統計調査の概要	4
第3節	空き家の分布等	7
第4節	山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例と山陽小野 田市空家等対策の推進に関する条例	10
第1章	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	
第1節	空家等対策の基本的な考え方	13
第2節	空家等対策計画の位置付け	14
第3節	空家等に関する対策の対象とする地区	15
第4節	対象とする空家等の種類	15
第5節	空家等対策の取組方針	16
第2章	計画期間	18
第3章	空家等の調査に関する事項	
第1節	調査の種類及び概要	19
第2節	空家等に関するデータベースの整備等	20
第4章	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	
第1節	適切な管理が実施されない背景	21
第2節	対応方針	21
第3節	適切な管理を促進する施策	22
第4節	普及啓発	23
第5章	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	
第1節	対応方針	25
第2節	空家等の活用の促進に関する事項	25
第3節	空家等の跡地の活用の促進に関する事項	26
第6章	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	
第1節	特定空家等に対する市の対応	27
第2節	特定空家等に対する措置の内容	28
第3節	特定空家等の判断基準	28

第4節	特定空家等の所有者等への助言又は指導	35
第5節	特定空家等の所有者等への勧告	36
第6節	特定空家等の所有者等への命令	36
第7節	特定空家等に係る代執行	37
第8節	特定空家等に係る財産管理人制度の活用	38
第9節	特定空家等に係る略式代執行	39
第10節	必要な措置が講じられた場合の対応	40
第7章	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	41
第8章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	
第1節	市の組織	42
第2節	関係団体	42
第9章	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	
第1節	空家等対策の効果の検証	44
第2節	計画の見直し	46
第3節	公表	47

#### ※本計画における用語

本計画において使用する用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）、山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例（平成29年条例第16号。以下「空家条例」という。）及び山陽小野田市空家等対策の推進に関する規則（平成29年規則第35号。以下「規則」という。）において使用する用語の例によります。

本計画において、「空き家」と「空家等」の表記がありますが、以下のとおりとします。

- ・「空き家」とは、利用されていない建築物をいいます。
- ・「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。）をいいます。（空家法第2条第1項）

※法令や実施済み制度等に既に使用されている固有名詞については、そのままの表現にしています。

## 序章－1 空家等対策計画策定の主旨

近年、人口減少や少子高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加してきています。このような空家等（空家法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として防災・防犯等の安全性の低下、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、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。また、適正に管理が行われていない空家等が増加することで地域の活力低下や行政運営の効率性の低下等の問題を引き起こす場合があります。

本市では、平成25年1月1日に山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例を施行し、国の動きに先駆けて適正に管理されていない空家等の対応を行ってきました。そのような中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法が平成27年5月26日に全面施行され、空家等へ対処する上での法的根拠が示されました。

空家法の施行に伴い、現行の条例との整合を図るとともに、空家等の適正管理のほか、本市の空家等対策の推進を図る目的として、条例の全部改正を行い、平成29年6月30日に空家条例を施行しました。

これらの経緯を踏まえ、空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、市民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進並びに空家等の活用促進による地域の振興に寄与するため、空家法に定める本計画を策定します。

## 序章－２ 基本理念

空家等の利活用も含めた空家等対策に積極的に取り組んでいくために、空家条例第３条には、基本理念として次のとおり規定されています。

### (基本理念)

第３条 空家等に関する対策の基本理念は、次に掲げるとおりとする。

- (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。

## 序章－3 山陽小野田市の状況

### 第1節 市勢

#### 1 市の概要

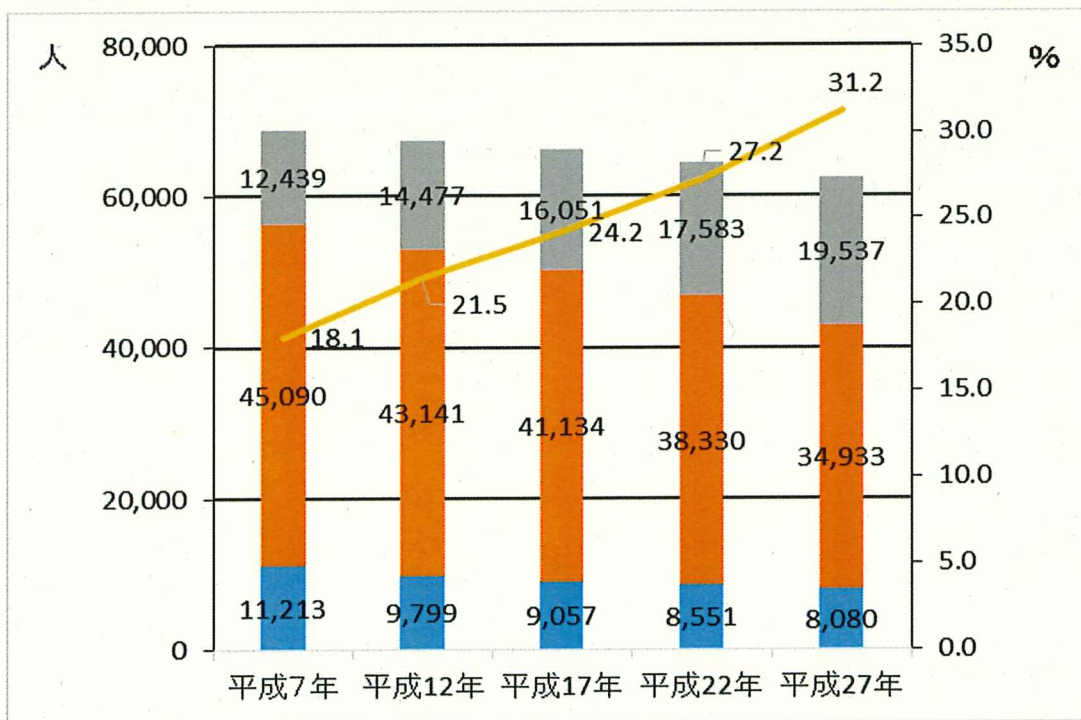
山陽小野田市は、山口県の南西部に位置し、面積は、約133平方キロメートルで、東は宇部市、西は下関市、北は美祢市と接し、南北に長く瀬戸内海に開けた扇状の市域を持っています。市の中央部には北から厚狭川が、東部には北東から有帆川が、それぞれ南流して周防灘に注いでいます。

#### 2 人口の推移

国勢調査によると、山陽小野田市の人口は、減少傾向が続いており、平成7年の68,742人から平成27年の62,550人と20年間に約6,000人減少しています。一方で、高齢化率は上昇しており、平成27年では31.2%となっています。

《山陽小野田市人口の推移》

■ 年少人口 ■ 生産年齢人口 ■ 老年人口 — 高齢化率  
(年少人口：0～14歳 生産年齢人口：15～64歳 老年人口：65歳～)



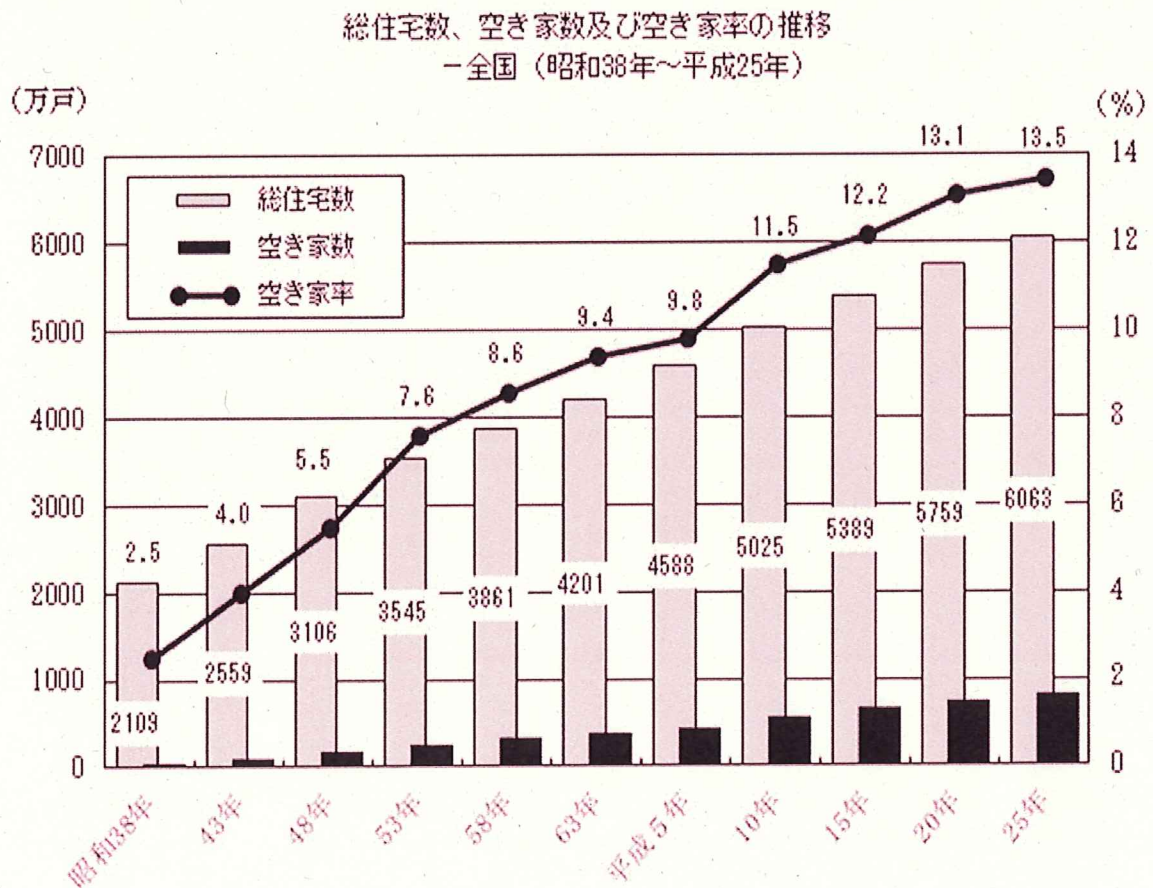
資料：総務省「国勢調査」

※平成7年、平成12年は合併前の小野田市、山陽町の合算数値。

## 第2節 総務省住宅・土地統計調査の概要

### 1 全国の状況

5年に一度実施される総務省住宅・土地統計調査（以下「住宅土地統計調査」という。）によると、平成25年調査による全国の総住宅数は、6,063万戸と、5年前に比べ、304万戸（5.3%）増加し、空き家数は820万戸と、5年前に比べ、63万戸（8.3%）増加、空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。



出典 総務省平成26年7月29日報道資料 平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の概要

### 住宅土地統計調査による全国の空き家数の推移

住宅土地統計調査年	昭和38年	昭和43年	昭和48年	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
空き家数 (万戸)	52	103	172	268	330	394	448	576	659	757	820

## 2 本市の状況

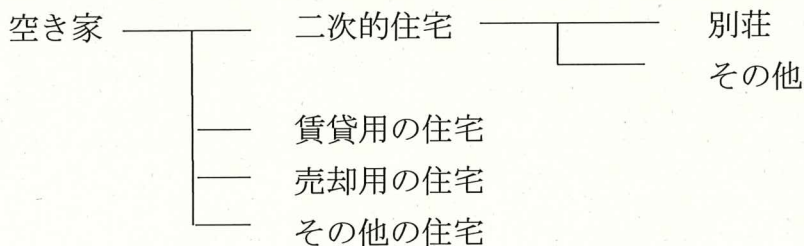
平成25年住宅土地統計調査による山陽小野田市の状況は、5年前に比べ、総住宅数は360戸増加していますが、空き家数は550戸減少しています。しかし、腐朽、破損ありの空き家数は、170戸増加しております。空き家率は、13.6%と全国平均とほぼ同率となっています。

平成20年及び平成25年の住宅土地統計調査による本市及び全国、山口県の空き家に関するデータは次のとおりです。

住宅土地統計調査による山陽小野田市の状況

	平成20年	平成25年	増減
総住宅数	29,390戸	29,750戸	360戸
空き家数	4,610戸	4,060戸	-550戸
うち、二次的、賃貸、売却用	2,300戸	1,760戸	-540戸
うち、その他・・・①	2,310戸	2,300戸	-10戸
①のうち、腐朽、破損あり・・・②	730戸	900戸	170戸
②のうち、一戸建て	640戸	700戸	60戸
②のうち、長屋建・共同住宅等	90戸	200戸	110戸
管理不適切空家（腐朽、破損あり）	1,080戸	1,050戸	-30戸
空き家率 全国	13.1%	13.5%	0.4ポイント
山口県	15.1%	16.2%	1.1ポイント
山陽小野田市	15.7%	13.6%	-2.1ポイント

平成25年住宅土地統計調査による空き家の種類は次のとおりです。



注：用語の解説

○二次的住宅

別荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、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



○賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

○売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

○その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

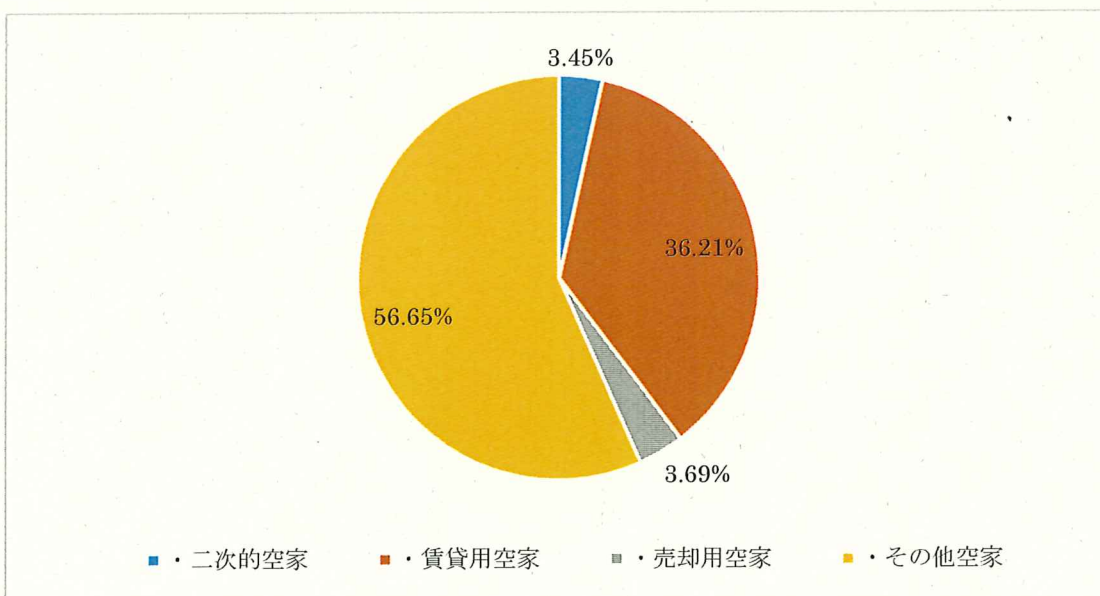
○管理不適切空家等

空家条例第2条第3号に規定され、空家法第3条の規定による適切な管理がされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等

本市の管理不適切空き家率（総住宅数に占める腐朽、破損ありの空き家の割合）は、**7.88%**であります。（45ページ図（9-1）参照。）

空き家の類型別の割合は、空き家のうち二次的住宅が3.45%、賃貸用の住宅が36.21%、売却用の住宅が3.69%、その他の住宅が56.65%となっています。（図：山陽小野田市空家数別内訳（平成25年住宅統計調査）参照。）

図：山陽小野田市空家数別内訳（平成25年住宅統計調査）



### 第3節 空き家の分布等

#### 1 空き家の総数

山陽小野田市が平成29年度に行った山陽小野田市空き家実態調査による空き家の状況は表(序-1)のとおりです。

本調査の目的は、山陽小野田市全域の空き家の分布状況及び件数を把握するもので、居住の有無は調査員が外観を調査し、主に次の基準により判断したものです。

- ・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- ・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・売却・賃貸物件の表示がある
- ・電気等のメータが動いていない、取り外されている など

本調査による空き家は外観調査により把握したものであること、共同住宅は全室が空き室の場合に空き家1戸と判断しています。住宅土地統計調査による空き家数と開きがあります。

表(序-1) 山陽小野田市空家等実態調査による空き家数 (平成29年)

(地 区) 小学校区	空き家数 単位： 戸	不良度判定				
		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	Eランク
本山	65	10	16	33	3	3
赤崎	118	5	24	80	7	2
須恵	129	12	25	84	7	1
小野田	125	4	27	84	9	1
高泊	105	17	31	50	3	4
高千帆	138	14	42	78	3	1
有帆	63	4	13	38	6	2
厚狭	278	16	62	184	13	3
出合	58	9	5	35	3	6
厚陽	42	3	11	23	5	0
埴生	106	9	9	77	8	3
津布田	42	3	11	21	3	4
計	1,269	106	276	787	70	30

注 不良度判定は、空家等実態調査の際の外観調査によるもの。

## 表(序-1)不良度判定の凡例

- Aランク： 目立った損傷は認められない。
- Bランク： 部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
- Cランク： 部分的に危険な損傷が認められる。
- Dランク： 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。
- Eランク： 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。

## 2 調査結果の集計概要

### ○ランク別の空家等の件数

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%でした。

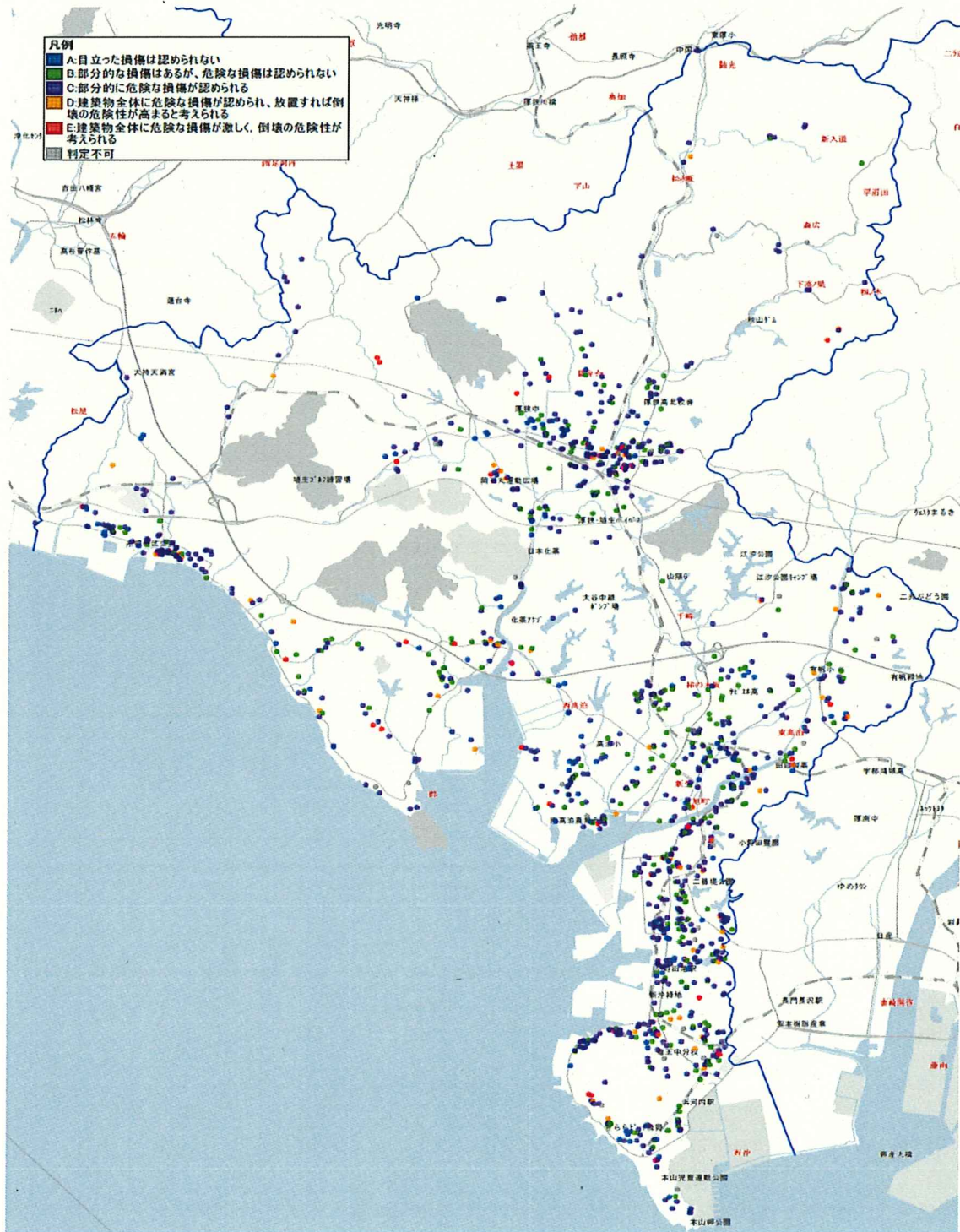
### ○小学校区別の空家等の件数

空家等の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件でした。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件でした。

### 3 空き家の分布状況

平成29年度山陽小野田市空き家実態調査における山陽小野田市全域の空き家の分布は図(序-2)のとおりです。

\* 図(序-2) 分布図



#### 第4節 山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例と山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例

##### 1 山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例の概要

本市では、平成25年1月1日に山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例（以下「旧空き家条例」という。）を施行し、空家等対策を実施してきました。

旧空き家条例は、空家法と同じく所有者等に対して助言・指導、勧告、命令を行うことができ、代執行の規定も盛り込まれたものでした。

##### 2 旧空き家条例による情報提供、指導等の状況

平成23年1月1日から平成29年9月までの旧空き家条例による指導、解決等の状況は表(序-3)のとおりです。

表(序-3) 旧空き家条例による指導、解決等の状況

市民等からの情報提供	総数	解決	未解決						
			総数	所有者調査中	助言・指導	勧告	命令	公表	代執行
合計	183	93	90	34	56	0	0	0	0

所有者調査を行い、助言や指導を中心に行ってきましたが、今後は、空家法第9条、第12条又は第14条及び空家条例第10条に基づき対応していくこととなります。

##### 3 山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例の概要

旧空き家条例は、平成27年5月26日の空家法の全面施行を受け全部改正し、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として施行され、次のような規定が新たに盛り込まれました。

###### ・基本理念について

空家法に規定されていない管理不適切空家等の取扱いや努力義務を義務規定にするなど、法の規定に上乘せした内容であるため、国の方針以上に空家等対策に取り組む姿勢を示すため、基本理念を定めました。

###### ・空家等対策計画について

空家法第6条において、空家等対策計画を定めることができると定められていることから、空家条例第8条で山陽小野田市空家等対策計画を定め

ることを規定しました。この計画では、空家等の適切な管理の促進や空家等の活用の促進、特定空家等に対する措置等について定めました。

・空家等対策協議会の設置について

空家法第7条において、協議会を組織することができることと定められていることから、空家条例第9条で山陽小野田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置くことを規定しました。委員は市長を含む10名以内で組織し、空家等対策計画の作成やその実施等について協議することとしました。

なお、旧空き家条例において規定されていた管理不全の空家等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行等については、空家法第14条で規定され、法に基づき事務を執行するため、空家条例では規定しないこととしました。

#### 4 空家法と空家条例の関係

空家法との関係は次のとおりです。

空家等対策の推進に関する特別措置法	(新) 山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例	(旧) 山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例
第1条 (目的)	第1条 (目的)	第1条 (目的)
第2条 (定義)	第2条 (定義)	第2条 (定義)
第5条 (基本指針)	第3条 (基本理念)	
	第4条 (民事による解決との関係)	第3条 (民事による解決との関係)
第4条 (市町村の責務) 第11条 (空家等に関するデータベースの整備等)	第5条 (市の責務)	第4条 (市の責務)
第3条 (空家等の所有者等の責務)	第6条 (空家等の所有者等の責務)	第5条 (所有者等の責務)
	第7条 (市民等の役割)	第6条 (市民等の役割)
第6条 (空家等対策計画)	第8条 (空家等対策計画)	
第7条 (協議会)	第9条 (協議会)	
第9条 (立入調査等) 第10条 (空家等の所有者等に関する情報の利用等)		第7条 (実態調査)

第12条（所有者等による空家等の適切な管理の推進）	第10条（情報の提供又は助言等）	第13条（支援）
第13条（空家等及び空家等の跡地の活用等）		
	第11条（関係機関への協力要請）	第11条（関係機関への協力要請）
第14条（特定空家等に対する措置） 【第1項】助言・指導 【第2項】勧告 【第3～8項、13項】命令 【第9項】代執行 【第10項】略式代執行 【第11・12項】標識の設置 【第14・15項】国の指針		第8条（助言、指導及び勧告）
		第9条（命令） 【第2項】略式代執行
		第10条（公表）
		第12条（代執行）
	第12条（委任）	第14条（委任）
第8条（都道府県による援助）		
第15条（財政上の措置及び税制上の措置等）		
第16条（過料）		

## 第1章 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

### 第1節 空家等対策の基本的な考え方

空家法には、所有者等の責務が次のように規定されています。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

空家条例には、基本理念として次のように規定されています。

(基本理念)

第3条 空家等に関する対策の基本理念は、次に掲げるとおりとする。

- (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。

また、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）」を踏まえ、空家等対策の基本的な考え方を次のとおりとします。

空家等の管理について、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提とします。

しかしながら、空家等の所有者が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、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、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、所要の措置を講じるなど、空家等に関する対策を実施することを空家等対策の基本的な考え方とします。

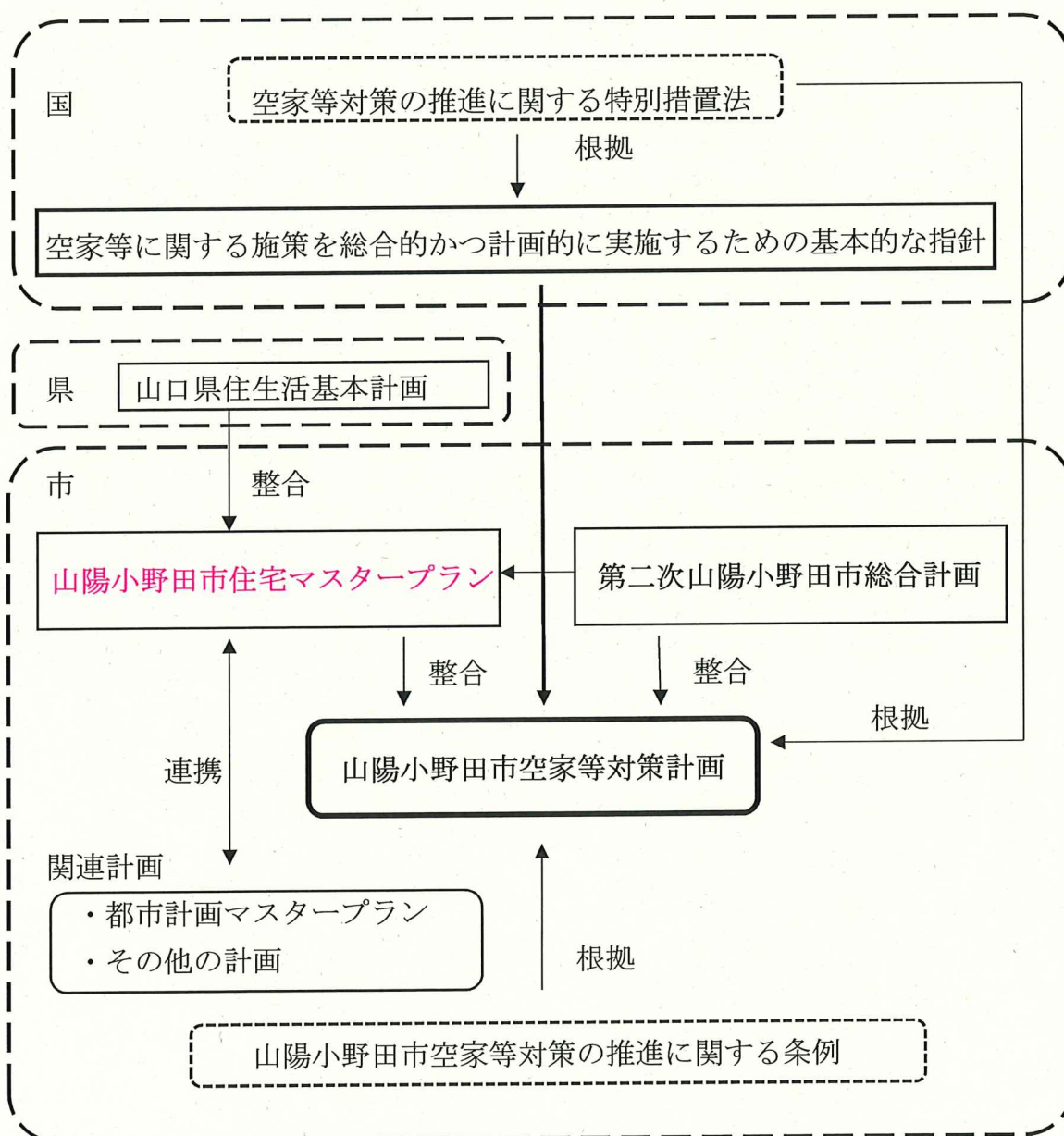


## 第2節 空家等対策計画の位置付け

### 1 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項及び空家条例第8条に規定する空家等対策計画とします。

また、本市が定める各種計画のうち最も上位に位置する第二次山陽小野田市総合計画や、まちづくりの指針となる山陽小野田市都市計画マスタープランなど、関連する諸計画との連携を図り、空家等対策計画を推進していきます。



### 第3節 空家等に関する対策の対象とする地区

図(序-2) 山陽小野田市空き家実態調査による空き家分布状況のとおり、山陽小野田市全域に空き家が分布していることから、山陽小野田市全域を空家等に関する対策の対象とする地区とします。

### 第4節 対象とする空家等の種類

#### 1 空き家の種類

一般的に空き家と言われるものには、次の2種類があります。

##### (1) 空家法第2条第1項に規定する空家等

(定義)

第2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つ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。

空家等には、空家等に移行する前の建築物の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがあります。

##### (2) 建築物の空き室

空家法に規定する空家等は、建築物（全体）の使用がなされていないこと（全室空き室であること）が常態であるものとされているため、マンションやアパート、長屋住宅における空き室は、空家法に規定する空家等に該当しません。

#### 2 計画の対象とする空家等

山陽小野田市空家等対策計画の対象とする空家等は、空家法に規定する空家等に該当するものすべてを本計画の対象とします。

空家法の空家等には、空家等に移行する前の用途が住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがありますが、管理不適切空家等や特定空家等に移行した場合には、従前の用途がどのようなものであっても周辺に悪影響を与えることに変わりはないことから、空家等に移行する前の用途に係らず、空家法に規定する空家等はすべて本計画の対象とします。

次に、建築物の空き室については、マンション等の管理物件や長屋住宅のような場合、全室が空き家となったものを対象とし、それ以外は建築基準法（昭和25年法律第201号）等により対応することになり、本計画

の対象にはしません。

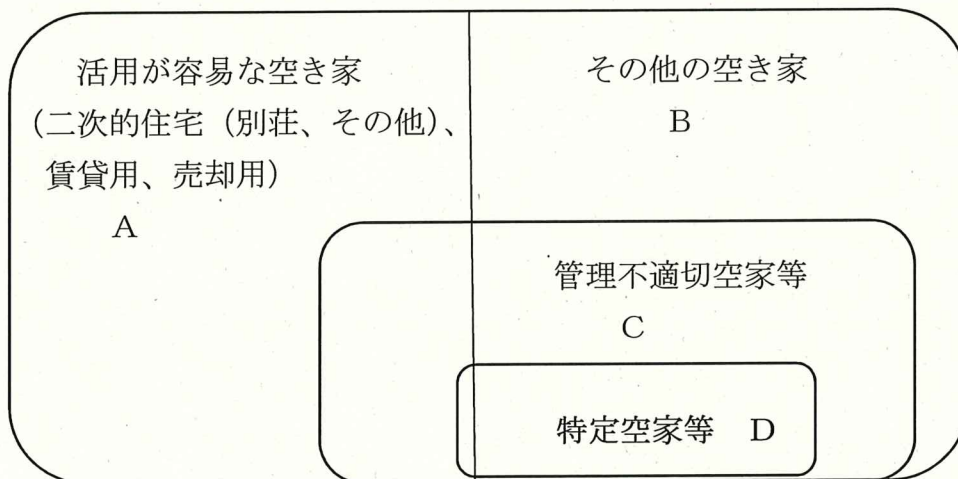
## 第5節 空家等対策の取組方針

### 1 空き家の管理状況による区分

序章-3第1節2人口の推移のとおり、本市の人口は今後も減少することが推計されていることから、空き家が増加することが想定されますが、空き家の管理等の状況は様々ですので、画一的な対策を行うことは望ましくありません。

空き家は、住宅土地統計調査の類型によると、二次的住宅(別荘、その他)、賃貸用の住宅及び売却用の住宅(以下これらを「活用が容易な空き家」という。)及びその他の空き家に分けられ、活用方法や空き家の管理の状況により、図(1-1)のように区分されると考えられます。

図(1-1) 空き家の区分



図(1-1)のAの空き家は、所有者等や宅地建物取引業者等が管理している場合が多く、また居住等により建築物が活用される状態に移行しやすく、空き家の所有者等が自らの責任によりの確に対応している状態です。

図(1-1)のBの空き家は、所有者等が管理を実施していない場合があり、管理不適切空き家等(図(1-1)のC)や特定空き家等(図(1-1)のD)に移行しやすいため、空き家の所有者等に対応を促す必要がある状態といえます。また、相続手続きが行われていないこともあります。

図(1-1)のCやDの空き家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているため、第一義的には所有者等が自ら空き家等の状態に応じ、修繕や除却等によりの確に対応する必要がありますが、管理責任を全うしない場合等においては、空き家等の所有者等に所要の措置等を実施する必要がある状態とい

えます。

## 2 本市における取組方針

本市の人口は今後も減少することが推計されていることから、空き家が増加することが想定されます。このような状況において、空き家を解体するだけでなく、適切な管理及び活用できる空き家は活用することが望まれています。

また、人々が生活していくためには住宅は必要不可欠なもので、良質な住宅ストックの形成は、定住を促進するうえでも有用な施策であることから、良質で活用が容易な空き家の割合を増加させることは、空き家率の減少につながると考えられます。

一方で、現に周辺の生活環境に悪影響を与えている空家等が存在しています。

本市では、これらの状態に応じた対策を実施するとともに、活用が容易な空き家の状態に移行することを取組方針とし、管理不適切空家等を減らすため、所有者等へ空家等の適切な管理を促すための助言や指導等を行っていきます。また、利活用の促進のために空家等の所有者等が必要とする具体的な手続き（相続関係等）や、宅地建物取引業者等の情報提供等を行うなどの空家等対策を実施していきます。

## 第2章 計画期間

空家等対策計画の計画期間は次のとおりとします。

5年間：平成30年度から平成34年度まで

これは、空家等対策計画の上位計画である第二次山陽小野田市総合計画の計画期間並びに空家等対策計画を作成等する上で基礎資料となる住宅土地統計調査及び空き家実態調査の時期を勘案したものです。

図(2-1) 計画期間

年度		H 29	H 30	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35	H 36	H 37	
		年度 (2017)	年度 (2018)	年度 (2019)	年度 (2020)	年度 (2021)	年度 (2022)	年度 (2023)	年度 (2024)	年度 (2025)	
総合計画(第一次)		→									
総合計画(第二次) 基本構想(平成30年度～平成41年度)			←								
総合計画(第二次) 基本計画前期・中期			← 前期 4年 →				← 中期 4年 →				
総務省 住宅・土地統計調査	実施		○					○			
	公表			○					○		
空き家実態調査		○					○				
山陽小野田市 空家等対策計画			←					←			

### 第3章 空家等の調査に関する事項

#### 第1節 調査の種類及び概要

空家等対策計画における空家等の調査は次の調査とします。

調査名	概要
実態調査	市内全域の空き家を対象とし、その所在地、外観の状態等を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの
個別調査	空家条例第7条に基づく情報提供のあった空家等を対象とし、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とするもの
特定空家等調査	特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの

##### 1 実態調査

目的	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
調査実施者	調査業務受託者
実施対象空家等	市内全域
実施時期	おおむね5年ごと又は適宜に実施予定
調査方法	敷地外からの外観調査
調査内容	空家等の所在地等
その他	5年ごとに作成する空家等対策計画を踏まえ、状況により実施を検討する

##### 2 個別調査

目的	管理不適切空家等の認定及び助言
調査実施者	市職員
実施対象空家等	空家条例第7条に基づき市に情報提供のあった空家等
実施時期	随時
調査方法	空家法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等
その他	特定空家等と認められる空家等を除く

### 3 特定空家等調査

目的	特定空家等であるか否かの判断、措置の内容
調査実施者	市職員又は委任した者（専門家）
実施対象空家等	空家条例第7条に基づき市に情報提供のあった空家等のうち特定空家等（認められる可能性のあるものを含む。）
実施時期	随時
調査方法	空家法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用、空家法第9条第2項による立入調査
調査内容	空家等の所在地、状態、所有者等
その他	調査を行う5日前までに所有者等にその旨について通知を行う。ただし、通知することが困難な場合はこの限りではない。

#### 第2節 空家等に関するデータベースの整備等

空家法には、空家等に関するデータベースの整備等について次のように規定されています。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

本市では、前節の各調査の結果のほか、空家法第12条の助言又は、第14条及び空家条例第10条の措置の実施状況のデータベース化に努めることとします。

なお、空家等の所有者等は売買、相続等により常に異動するほか、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であること、空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては、これらに留意し、更新等に努めるものとします。