

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

所有者等による適切な管理が実施されない背景として次のような理由が考えられます。

- ①相続手続きがなされていない等により空家等の存在を知らないこと
- ②親族間で相続人（又は管理者）を誰にするのか決定されていないこと、又は、相続放棄されていること
- ③所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、空家等の状況を把握していないこと
- ④所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、自ら管理を実施すること又は管理に要する費用負担が経済的に困難であること
- ⑤管理を依頼する先が不明であること
- ⑥空家等の活用の方針が定まっていないことにより、管理の目的が安全確保のみとなり管理意欲が低下していること
- ⑦接道が無い等により解体が困難なこと
- ⑧非課税の建物で未登記のため、所有者が確認できないこと
- ⑨所有者等が認知症などにより、判断能力が十分でなく、適切な管理ができないこと

第2節 対応方針

第1章第1節及び第5節に記載の空家等対策の基本的な考え方及び取組方針は次のとおりです。

○基本的な考え方

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。しかしながら、経済的な理由等から所有者がその責務を果たさず周辺の住環境に悪影響が出てしまう場合も考えられます。そのような場合においては、所有者が適切に管理することを期待するばかりでは、近隣の住民は安心な生活をおくることができません。

空家法では、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、市民に最も身近な行政主体である市が、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利用の促進を図る一方、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とします。

○取組方針

本市では、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、具体的な管理方法、さらに特定空家等を放置すると固定資産税等の住宅用地特例が除外されること等について、様々な機会をとらえて広く情報提供を行います。

また、必要に応じて登記簿や住民票及び戸籍謄本のほか固定資産税情報などの利用により所有者等を特定し、適切な管理についての助言等を行います。

第3節 適切な管理を促進する施策

1 相談体制の整備

空き家の所有者等に空き家の適切な管理を促すためには、所有者等の様々な分野の相談に対応できる体制を整備することが望まれます。

また、活用の方針が定まっていない空き家は、管理の目的が安全確保のみとなり管理意欲が低下するほか、時間の経過とともに老朽化することにより活用の範囲が狭まることが考えられます。一方で、活用の可能性について所有者等自らが判断し、活用の方針をただちに定めることは、困難な場合があると考えられ、所有者等と第三者のマッチングを図る必要があります。

現在、次の相談窓口が設置されていますが、引き続き、維持管理、修繕、リフォーム、リノベーション、相続、除却等の相談に対応できるよう各種団体等と協議を行い、相談体制の整備を図ります。

相談内容	設置者
全般	山陽小野田市市民部 市民生活課
移住ナビに関する事	山陽小野田市企画部 企画政策課
移住・定住に関するもの	山陽小野田市企画部 企画政策課 (移住コンシェルジュ)
空き家所有者からの相談全般	山口県(きらめき住まいづくりセンター) 山口県司法書士会

売買等、管理又は有効利用 に関すること	全日本不動産協会山口県本部 山口県宅建協会宇部支部
登記に関する相談全般	山口地方法務局宇部支局

2 情報の提供

空家等の調査により把握した所有者等に対して、空家等の状況のほか、相談窓口等の情報の提供を行い、適切な管理の促進を図ります。

なお、空家等の調査により収集した所有者等の個人情報や同意なく宅地建物取引業者や空家等を活用したい方等の第三者に公開することはできませんが、所有者等へのアンケート等により所有者等の同意を得て、空家等の情報を提供し、管理のみならず活用の促進を図ることも考えられます。

3 適切な管理に関する助言その他必要な援助又は指導

空家等の調査により空家等が管理不適切空家等であった場合は、空家法第12条及び空家条例第10条により、市は、所有者等に対して適切な管理を促進するための助言を行います。また、利活用を促進するために、活用希望者との接点を多くするための情報提供等の必要な援助又は周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導を行います。

第4節 普及啓発

1 現在、空き家の所有者等である方への普及啓発

所有者等に対して、適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものであることを理解してもらうことが重要であるため、周知を図ります。

具体的には、広報や説明会の開催等により周知を図ることとしますが、市外に居住している所有者等もいることから、空家等の調査において判明した所有者等に対して、情報提供を行い個々に周知することが必要となります。

2 今後、空き家の所有者等となる方への事前の普及啓発

空き家となる要因は様々ですが、住宅が空き家となった場合の活用の方針をあらかじめ親族等で話しあっておくことが重要であるため、説明会や相談会の開催等により周知を図ります。

留守宅になったらやっておくこと

長期入院や海外赴任、相続などで家が空き家になったら、持ち主や家族は、適正な管理を行いましょう。緊急の場合に備えて、隣近所や近くに住む親せきに連絡先を伝えておくことが重要です。ボイラーや太陽熱温水器、浄化槽などがある場合は、業者に相談しましょう。

自分でできる管理の方法

建物の急激な老朽化を防止するためには、建物に定期的に風を通し、雨漏りなどの建物の傷みを早期発見してきちんと補修していくことが大切です。

	作業項目	作業内容
内部	通風・換気 (5分程度)	すべての窓・収納扉 (再入れ・クローゼット) の開放 換気扇の運転
	通水 (3分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す (防臭、防虫のため)
	清掃	室内の簡単な清掃
外部	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除
	草取り 庭木の剪定	草取り、成長している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック
	設備の傷み	水漏れなどがないかチェック

遠方に住んでいる場合など、ご自分では管理や点検ができない場合は、親戚や管理サービスの業者に管理を依頼するなどして、適正な管理を行います。

空き家についての情報を知りたいときは

空き家情報サイト

空き家の適正な管理の方法や郵便物、市や町の空き家バンクサイトへのリンクなどの情報を掲載しています。

山口県住宅課

TEL:083-933-3883

空き家相談窓口

空き家の所有者の、適正な管理などのアドバイスをしています。

きらめき住まいづくりセンター

TEL:083-932-6800

空き家のお手入れ やっちよる～?

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…
大切に放っていた家も使われなくなれば、次第に傷みが深くなります。手入れをしないで置けば、虫や鼠が湧いたり、建物全体が腐り、倒壊していくことになります。

周りに迷惑がけるかも…
台風や地震などが起こると、人が住んでいる家でも被害が及ぶことがあります。近所に被害を与えたりすることがあります。手入れがされていない空き家もあるからです。また、水害者の侵入や放火などの被害を引き起こすこともあります。

責任問われるかも…
人が落ちる、車が壊れるなどして他人が被害を受けた場合、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問わ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

監修：山口県住宅課 市町担当課：
製作：山口県ゆとりある住生活推進協議会

居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう

住宅は、居住者の移転や世代交代等で、空き家になることがあります。住む人がなくなった時にスムーズに継承していくためには、住んでいるときから、権利関係の確認や現状に合わせた契約の変更、相続などで引き継ぎ方を早めに準備しておくことが望めます。

空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家を放っておくとかえってお金がかかる!?
建物の劣化が進行すると、修繕や加修、修繕費や修繕費の増大、修繕の補修などの費用が大きくなります。

空き家の放置が思わぬ損害を生むことに!?
空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることもあります。また、行政から罰金などを課せ、処分されることもあります。

住まなくなった家を売らねばならぬ!?
マイホームを売却した際、売却価格は1000万円までが保証ですが、住まなくなるとその上限の居住用財産として減額も考えられます。

空き家についての情報を知りたいときは

空き家情報サイト

空き家の適正な管理の方法や郵便物、市や町の空き家バンクサイトへのリンクなどの情報を掲載しています。

山口県住宅課

TEL:083-933-3883

空き家相談窓口

空き家を所有されている方に、空き家の適正な管理、活用（賃貸・売却）又は解体などのアドバイスをします。

きらめき住まいづくりセンター

TEL:083-932-6800

所有されている家に **住まなくなったら、** 適正な管理

通方や住む予定のないご実家等を **相続したら、** 売却

親を呼び寄せて **実家が空き家になったら、** 賃貸

解体

その家がいりけど、周りに迷惑がたけない!

- 通風・換気・通水
- ポストの整理
- 外壁の清掃、草取り
- 屋根や外壁まわりの点検 など

現状を維持する場合は、定期的なメンテナンスが必要です。

→雨漏りなどを発見した場合は補修が必要です。放置すると構造部分が腐ります。急激に劣化するおそれがあります。

→遠方にお住まいなど、ご自身の管理が難しい場合は、空き家管理サービスを利用するのも一つの手段です。

→必須の契約や登記など、費用があった場合などの活動が早めやります。

誰かに使ってもらえたら家が喜ぶかも!

人が住んでいない住宅は早く傷みます。ご自分で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。

→自宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に紹介を依頼するものが一般的です。→不動産業者が取り扱っていない物件などでも、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができる場合があります。

→買主の意向が異なる場合は、売却更新がない定期借家契約もあります。

まだ使えるかな? 壊した方がいいかな?

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。

- 家庭菜園
- 駐車場
- 貸地 など

→土地活用の可能性は、場所によって異なります。→敷地買手が明確に決まらなければなりません。

→市や町の空き家バンクに、空き家を賃貸できる場合もあります。

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

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。）は、空き家が中古住宅市場に流通しにくいこと、所有者等と活用希望者との接点が少ないことにより、活用されにくい状態にあると考えられます。

活用を促進するためには、中古住宅市場での流通を促進することや所有者等と活用希望者の接点を多くすることが必要であるため、**空き家バンク等を活用しながら**、これらを目指すことを対応の方針とします。

第2節 空家等の活用の促進に関する事項

1 中古住宅市場への流通促進

空き家を中古住宅市場に流通させるためには、所有者等と宅地建物取引業者を引き合わせる必要がありますが、宅地建物取引業者が空き家の所有者等の所在を調査することは困難な状況にあります。なお、市が空家等の調査により収集した所有者等の個人情報に同意なく宅地建物取引業者や空家等活用希望者等の第三者に公開することはできません。

また、活用しようとする空き家の品質や性能に不安があることにより、中古住宅市場において流通しにくいことも考えられます。

そのため、次の事項を予算の範囲内で実施し、接点をつくり、空き家の中古住宅市場への流通を図ります。

- ・説明会・相談会・セミナーの開催
- ・市と協定を締結した宅地建物取引業団体による相談体制の整備、周知
- ・移住ナビの制度の周知
- ・所有者等へのアンケート等により所有者等の同意を得て、空家等の情報を第三者に提供する事業
- ・その他広報周知により意識の啓発を図る事業

2 所有者等と活用希望者等との接点

活用希望者等が空き家の所有者等の所在を把握し直接交渉することは、宅地建物取引業者以上に困難であることから、両者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ます。

この場合、活用希望者等の活用希望方法と空き家の活用可能方法のマッ

チングが重要となります。

そのため、空家等の活用方法として、所有者等や自治会等への情報提供に努めます。また、地域活性化を目的とした活用希望者等による活用を積極的に検討します。

- ・ 空き家バンクの活用
- ・ 宅地建物取引業者等との協定書の締結

3 市の政策課題に取り組むための資源としての利活用

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空家等の利活用については、空家等の所有者等の意向が最優先されることとなるため、空家等の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、利活用について同意を得たうえで、空家等の所有者等が同意した用途への利活用について、関係する課に対し照会を行います。照会を受けた関係課は、自ら取り組む事業用としての利活用を検討することで利活用の促進を図っていきます。

第3節 空家等の跡地の活用の促進に関する事項

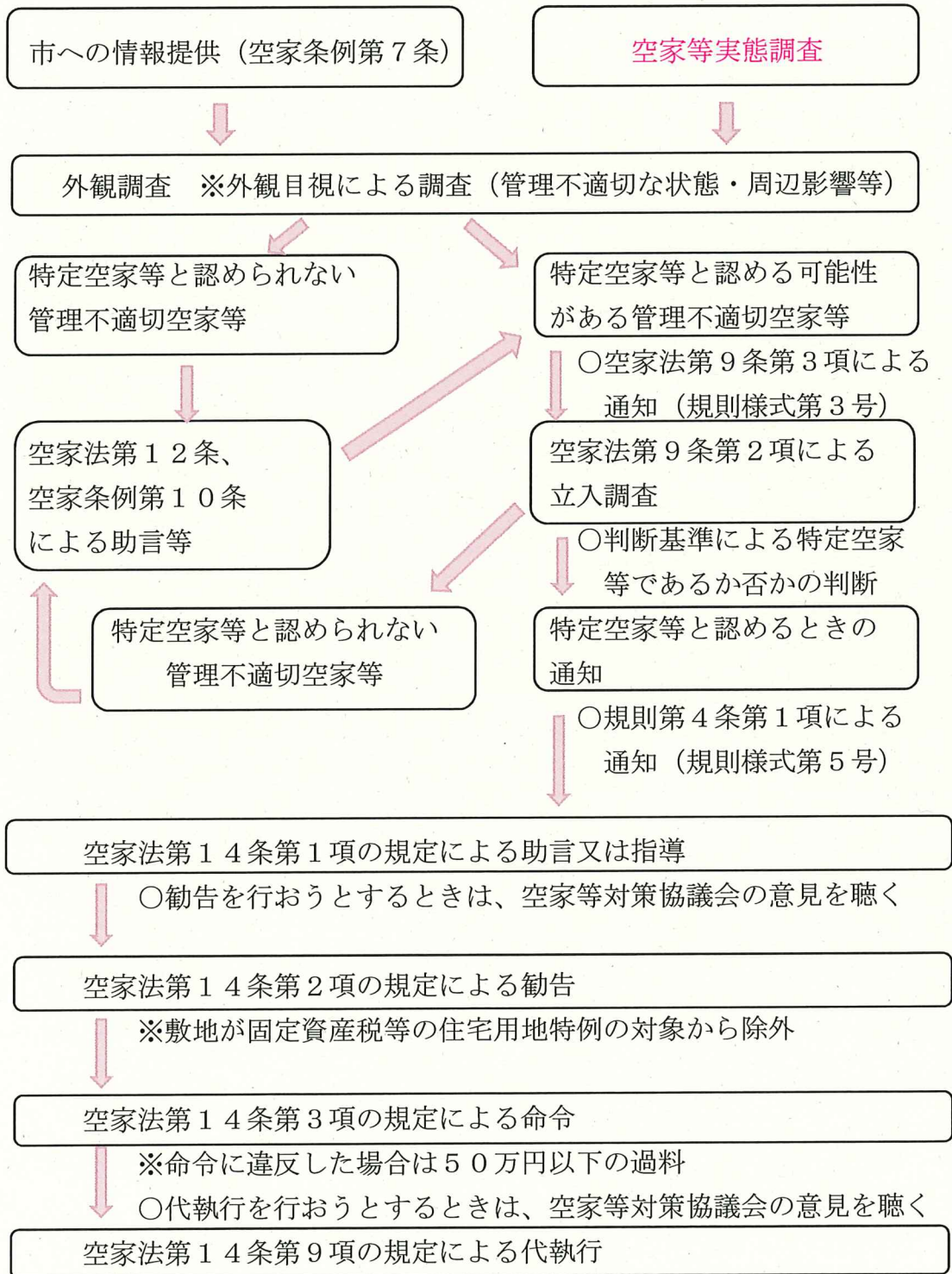
空家等の跡地の活用方法として、新たに建築物を建築する、駐車場とする、広場とする等がありますが、空家等の跡地が一定の道路に接していない場合などは、建築基準法により建築が制限されることがあります。その他、例えば、都市計画法（昭和43年法律第100号）における用途地域により用途の制限が行われていることがあるなど法令により様々な制限がある場合があります。

こういった課題があることを認識し、空家等の建築場所、状態、所有者等や親族の状況等に応じて、空家等の適切な管理方法、活用方法、空家等の跡地の活用方法を包括して情報提供に努めます。

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

特定空家等に対する市の対応は、次のとおりです。



第2節 特定空家等に対する措置の内容

1 空家法に規定される措置

空家法には特定空家等に対して次の措置が規定されています。

- (1) 第14条第1項の規定による助言又は指導
- (2) 第14条第2項の規定による勧告
- (3) 第14条第3項の規定による命令
- (4) 第14条第9項の規定による代執行
- (5) 第14条第10項の規定による略式代執行

2 空家条例等に規定される事項

空家条例及び規則には特定空家等に対しては次の事項が規定されています。

- (1) 空家条例第10条の規定による情報の提供
- (2) 規則第4条の規定による特定空家等の通知
- (3) 規則第6条の規定により勧告の前に空家等対策協議会の意見を聴く
- (4) 規則第8条の規定により代執行の前に空家等対策協議会の意見を聴く

3 特定空家等に対する措置の指針

国が示した「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）（以下「ガイドライン」という。）に基づいて措置します。

第3節 特定空家等の判断基準

1 特定空家等の定義

特定空家等は、空家法第2条第2項に次のように規定されています。

（定義）

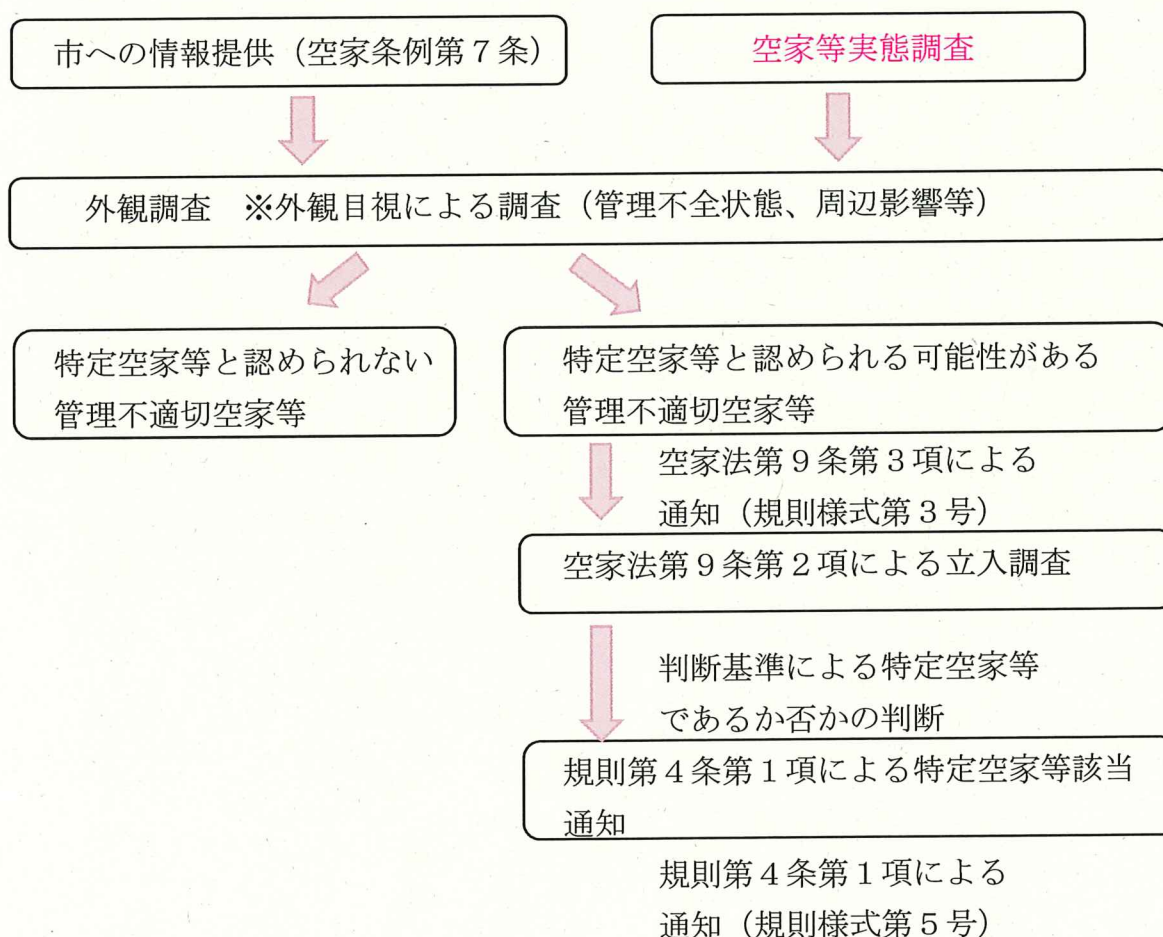
第2条 略

- 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的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。

その他、ガイドラインの別紙1から別紙4までに判断に際して参考となる基準が記載されています。

2 本市における特定空家等であるか否かの判断

市への情報提供があった空家等に対して、空家法第9条第1項及び規則第3条第1項の規定に基づき個別調査を行い、所有者等へ空家法第12条の規定による助言並びに空家条例第10条の援助又は指導を行っても改善がなく、特定空家等と認められる可能性がある場合は、空家法第9条第3項による通知のうえ、同条第2項による立入調査を行い、特定空家等であるか否かの判断を行います。



特定空家等であるか否かの判断に際しては、空家法の定義、ガイドラインの判断に際して参考となる基準及び協議会の協議を経て定めた次の山陽小野田市特定空家等判断基準に基づき判断します。なお、判断基準の変更が必要となった場合は、再度協議会での協議を経て変更します。

(様式掲載) ★特定空家等判断基準表

[調査1]

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

必須項目	建築物の著しい傾斜	(イ)	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜がみられるかどうかを基に総合的に判断する。						評点			
		調査項目	・	基礎に不同沈下がある。	著しい	5	4	3	2	1	0	
			・	柱が傾斜している。	著しい	5	4	3	2	1	0	
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(ロ)	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が生じているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。						評点			
		調査項目	・	基礎が破損又は変形している	著しい	5	4	3	2	1	0	
			・	土台が腐朽又は破損している。	著しい	5	4	3	2	1	0	
			・	基礎と土台にずれが発生している。	著しい	5	4	3	2	1	0	
		(ハ)	構造上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。						評点			
	調査項目	・	柱、はり、筋かい腐朽、破損又は変形している。	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
		・	柱とはりにずれが生じている。	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
合計												
評価	①											

(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

必須項目	屋根ふき材、ひさし又は軒	(イ)	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。						評点				
		調査項目	・	屋根が変形している。	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
			・	屋根ふき材が剥離している。	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
			・	軒の裏板、たる木等が腐朽している。	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
			・	軒がたれ下がっている。	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
	調査項目	(ロ)	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。						評点				
		調査項目	・	壁体を貫通する穴が生じている	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
			・	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタル等の外装材に浮きが生じている。	改修困難	5	4	3	2	1	0	容易	
	合計												
	評価	②											

必須項目	看板、給湯設備、屋上水槽等	(ハ)	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。										
		調査項目	・	看板の仕上材料が剥落している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点
			・	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点
			・	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点
	・	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点		
合計													
評価		③											
必須項目	屋外階段又はバルコニー	(ニ)	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。										
		調査項目	・	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点
	・		屋外階段、バルコニーが傾斜している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点	
合計													
評価		④											
必須項目	門又は塀	(ホ)	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるなどを基に総合的に判断する。										
		調査項目	・	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点
	・		門、塀が傾斜している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点	
合計													
評価		⑤											

2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

必須項目	擁壁	(イ)	擁壁の地盤条件、構造緒元及び障害状況並びに老朽化による形状の程度などを基に総合的に判断する。										
		調査項目	・	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点
			・	水抜き穴の詰まりが生じている。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点
	・		ひび割れが発生している。	改修困難	5	4	3	2	1	容易	0	評点	
合計													
評価		⑥											

特定空家等判定調査票(建築物等)

整理番号	調査日時	調査員氏名
------	------	-------

1 空家等所在地 山陽小野田市

2 調査内容

【調査1】建築物の保安上危険度

区分	項目	判断基準	評価
建築物が倒壊等するおそれがある(必須)	著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 	①
	構造耐力上主要な部分の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・基礎と土台にずれが発生している ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している ・柱とはりにずれが発生している 	
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある(必須)	屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥離している ・軒の裏板、たる木が腐朽している ・軒がたれ下がっている 	②
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている 	
屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある(選択)	看板、給湯設備、屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している 	③
	屋外階段又はバルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している 	④
	門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している 	⑤
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある(選択)	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している 	⑥

【調査2】周辺(隣接地や前面道路等)への影響

項目	判断基準			レベル評価
	レベル3	レベル2	レベル1	
隣接地への影響	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくとも危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい	
前面道路の通行人等への影響	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくとも危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい	

3 判定

【判定】

調査1及び調査2により総合的に判断する(判定A: 調査1の評価 3.5以上かつ調査2の評価レベル3)

判定A・・・特定空家等と判定

判定B・・・そのまま放置すれば特定空家等となるおそれがある空家等

特定空家等判断基準表(衛生上有害等)

※区分 (法第2条第2項に規定する特定空家等の定義のうち該当する状態を表すもの)

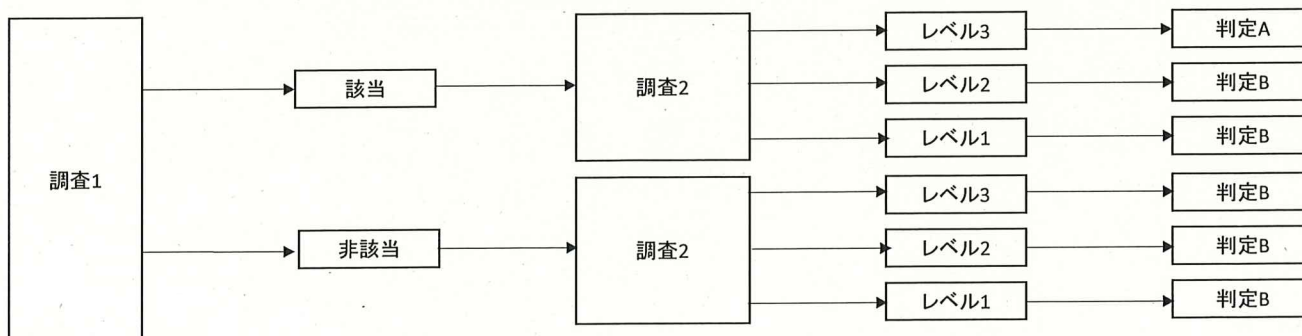
2(1)	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	建築物又は設備等の破損等が原因
2(2)		ごみの放置、不法投棄が原因
3(1)	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	既存の景観に関するルールに著しく不調和な状態
3(2)		周囲の景観と著しく不調和な状態
4(1)	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	立木が原因
4(2)		空家等に棲みついた動物等が原因
4(3)		建築物等の不適切な管理等が原因

【調査1】

原因	状況	判断基準	条件	区分
立木	空家等を覆う	屋根が敷地外から一部しか見えない	周辺が森、林等でないこと	3(2)
		投影面積の8割以上に蔓が繁茂		3(2)
	枝等が通行部分にはみ出している	走行に支障があり走行部分の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出している	—	4(1)
	枝等が敷地外(道路等を除く)にはみ出している	敷地外に50cm以上はみ出している	—	4(1)
	枝等が電線等にかかっている	電線を覆っている		4(1)
窓	窓ガラスが割れている	ガラスが欠損している窓が半数以上	ヒビのみを除き、建物全体の窓ガラスの枚数(板等で塞がれている箇所を除く)を全体数とする	3(2)または4(3)
出入口	地上階の出入り可能な場所が施錠されていない	破損等により施錠することが困難	出入り可能な場所まで容易に人の侵入が可能な空家等であること	4(3)
	門扉等が施錠されていない	破損等により門扉がない	—	4(3)
ごみ等	散乱している	敷地面積の5割以上に散乱し、敷地外から容易に見ることができる	—	2(2)または3(2)
	山積みされている	山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に見ることができる	—	2(2)または3(3)
吹付け石綿	飛散または暴露している	吹付け石綿又は吹付け石綿が使用された部分に破損等が見られる	目で見るアスベスト建材(第2版)国土交通省のレベル1に該当するものであること	2(1)
排水	排水があふれている	降雨後も敷地外に排水があふれている	排水溝がつまっていること	4(3)
臭気	臭気がする	敷地境界で、強い臭い強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	2(1)または2(2)または4(2)

【調査2】 周辺(隣接地や前面道路等)への影響

項目	判断基準			条件
	レベル3	レベル2	レベル1	
隣接地への影響	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておく(と)危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい	—
前面道路の通行人等への影響	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておく(と)危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい	—



特定空家等判定調査票(衛生上有害等)

整理番号	調査日時 年 月 日() 時 分	調査員氏名
------	-------------------	-------

1 空家等所在地

山陽小野田市

2 調査内容

【調査1】(評価)○・・・該当

原因	状況	判断基準	評価	レベル評価
立木等①	空家等を覆う	屋根が敷地外から一部しか見えない 投影面積が8割以上に蔓が繁茂		
	枝等が通行部分にはみ出している	走行に支障があり走行部分の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出している		
	枝等が敷地外(道路等を除く)にはみ出している	敷地外に50cm以上はみ出している		
	枝等が電線等にかかっている	電線を覆っている		
窓②	窓ガラスが割れている	ガラスが欠損している窓が半数以上		
出入り口③	地上階の出入り可能な場所が施錠されていない	破損等により施錠することが困難		
	門扉が施錠されていない	破損等により門扉がない		
ごみ等④	散乱している	敷地面積の5割以上に散乱し、敷地外から容易に見ることができる		
	山積みされている	山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に見る事ができる		
吹付け石綿⑤	飛散または暴露している	吹付け石綿又は吹付け石綿が使用された部分に破損等が見られる		
排水⑥	排水があふれている	降雨後も敷地外に排水があふれている		
臭気⑦	臭気がある	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い		

【調査2】周辺(隣接地や前面道路等)への影響

項目	判断基準		
	レベル3	レベル2	レベル1
隣接地への影響⑪	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい
前面道路の通行人等への影響⑫	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい

3 判定

【判定】

・調査1及び調査2により総合的に判断する。

判定A・・・特定空家等と判定

判定B・・・そのまま放置すれば特定空家等となるおそれがある空家等

3 特定空家等の所有者等に対する通知

特定空家等であると認めるときは、規則第4条第1項に基づき、特定空家等の所有者等に特定空家等該当通知書（規則様式第5号）により通知します。

なお、所有者等による修繕等により特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、規則第4条第2項に基づき、空家等の所有者等に特定空家等状態改善通知書（規則様式第6号）により通知します。

第4節 特定空家等の所有者等への助言又は指導

1 助言

特定空家等の所有者等に対する助言は、規則第5条第1項により、原則として文書で実施します。

2 指導

特定空家等の所有者等に対する指導は、規則第5条第2項により、助言を行っても特定空家等の状態に改善が認められないとき、又は助言ができないときに、**指導書**（規則様式第7号）で実施します。

3 助言又は指導の内容

助言又は指導において所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に特定空家等や所有者等の状況に応じて行います。

なお、指導の文書には、特定空家等の状態、指導事項、履行期限等のほか、「指導したにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、空家法第14条第2項の規定により勧告を行うことがあること」を記載します。

4 再度の助言又は指導

助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないときは、勧告を行う場合を除き、所有者等による修繕等を促すため、再度の助言又は指導を行うものとします。

第5節 特定空家等の所有者等への勧告

1 勧告の検討

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告を行うか否かの検討を行うこととします。

2 協議会の意見

前項の検討の結果、勧告を行おうとするときは、規則第6条第1項の規定により協議会の意見を聴くこととします。

これは、勧告の実施並びに措置の内容や履行期限等の妥当性について意見を聴くものです。

3 勧告

協議会の意見を聴き、勧告を行うときは、勧告書（規則様式第9号）により行います。

4 固定資産税等の住宅用地特例

勧告を行うと特定空家等の敷地が地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

なお、勧告の措置の内容の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることとなります。

5 固定資産税担当部署への連絡

勧告を行った場合は、前項の特例の対象から除外されることになることから、勧告を行った旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1月1日までに勧告したものが、翌年度より住宅用地特例の対象から除外されません。

第6節 特定空家等の所有者等への命令

1 命令の検討

勧告書に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令を行うか否かの検討を行うこととします。

2 手続き

命令を行う際に必要な手続きは、空家法第14条第4項から第8項までに規定されています。なお、空家法第14条第13項により、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（同法第12条（処分の基準）及び同法第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定は適用しないこととされています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家法及び規則並びにガイドラインによります。

- (1) 所有者等への事前通知
- (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
- (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

3 過料

空家法第16条には、次のように規定されています。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

第7節 特定空家等に係る代執行

1 代執行の検討

代執行については、空家法第14条第9項に規定されるほかガイドラインに次のように記載されていることから、これらを参考に、代執行を行うか否かの検討を行うこととします。

空家法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法（昭和23年法律第43号）第2条の特則であり、「第3項の規定により必要

な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものであります。

代執行できる措置については、

- ・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

上記2つの要件を満たす必要があります。

2 協議会の意見

前項の検討の結果、代執行を行おうとするときは、規則第8条第1項の規定により協議会の意見を聴くこととします。これは、代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

3 手続き

代執行を行う際に必要な手続きは、行政代執行法第3条から第6条までに規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、行政代執行法第3条から第6条まで及び規則並びにガイドラインによります。

- (1) 文書による戒告、再戒告
- (2) 代執行令書による通知
- (3) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (4) 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる。）

第8節 特定空家等に係る財産管理人制度の活用

1 財産管理人制度の検討

所有者の所在不明や相続人不在の事案において、関係者への働きかけを行ったにもかかわらず空き家問題の解決に至らなかった場合には、市が主体的に解決に向けた対応をとる必要があります。

具体的には、略式代執行と財産管理人制度の活用が考えられます。い

ずれの手法を用いるべきかは、空家等の売却可能性を考慮の上、費用対効果を検証して選択する必要があります。

不動産が換価可能であれば、略式代執行の検討を行う前に財産管理人制度の活用について考えてみる必要があります。

財産管理人制度には、不在者財産管理人制度と相続財産管理人制度があります。

不在者財産管理人制度とは、従来の住所地等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度です。

相続財産管理人制度とは、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続きを行う制度です。

財産管理人制度を利用する場合、不動産が換価可能であれば、結果的には市が費用を負担することなく、所有者不明や相続人不存在の事案においても空き家問題の解決が図れるメリットがありますが、空家等が換価が困難で手続きの進行が膠着した場合には、当面の空き家の修繕費用及び除却費用並びに樹木伐採費用等を申立人である市が負担を求められたり、裁判所に収めた予納金が回収できない等のデメリットがあります。

したがって、空家等の売却可能性の有無及び程度等に鑑みて費用対効果を検証し、慎重に検討する必要があります。

2 手続き

財産管理人制度を活用するためには、市が利害関係人として、所有者等が所在不明である場合には同人の最後の住所地を、相続人不存在の場合には被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に申し立てを行う必要があります。申立後に、予納金を裁判所に予納すると、財産管理人が選任されて、財産管理人による管理が開始します。

第9節 特定空家等に係る略式代執行

1 略式代執行の検討

略式代執行については、空家法第14条第10項の規定により、過失がなく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

(過失がなく、助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。) に行うことができる」とされています。

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、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

2 協議会の意見

前項の検討の結果、略式代執行を行おうとするときは、規則第9条第1項の規定により協議会の意見を聴くこととします。

これは、略式代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

3 手続き

略式代執行を行う際に必要な手続きは、空家法第14条第10項に規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家法第14条第10項及び規則並びにガイドラインによります。

(1) 事前の公告

(2) 特定空家等に対する必要な措置をとるべき義務者が判明した場合の費用の徴収(費用の請求)

第10節 必要な措置が講じられた場合の対応

1 所有者等への通知

所有者等による修繕等により特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、規則第4条第2項に基づき、空家等の所有者等に特定空家等状態改善通知書(規則様式第6号)により通知します。

2 固定資産税担当部署への連絡

特定空家等の所有者等へ勧告を行っていた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりますが、勧告の措置の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることから、固定資産税担当部署に連絡を行います。なお、1月1日までに特定空家等状態改善通知をしたものが、翌年度より、再度、住宅用地特例の対象となります。

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

1 相談の内容

空家等に関する相談は、空家等の所有者等自らによるものから、空家等が適切に管理されないことにより悪影響を受けている又はそのおそれのある市民等からによるものなどがあります。

また、相談内容は法令や税に関することから、市の各種補助制度等に関するもののほか、宅地建物取引業者等の専門家でなければ回答が難しいものまであります。

2 相談の体制

前項のような多岐多様な相談に対して、相談者が相談内容に応じて該当する窓口を選択して相談することは非常に困難なことから、本市では、次の部署を空家等対策全般の総合相談窓口とし、全般的な対応を行います。

また、相談内容に応じて、適切な部署や窓口（第4章第3節第1項参照）を紹介することにより対応いたします。

総合相談窓口

山陽小野田市市民部市民生活課

電話 0836-82-1133

FAX 0836-82-1240

メール seikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp