

山陽小野田市空家等対策計画 (案)

山陽小野田市

平成30年 月

目 次

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	空家等の分布等	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条例施行規則（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

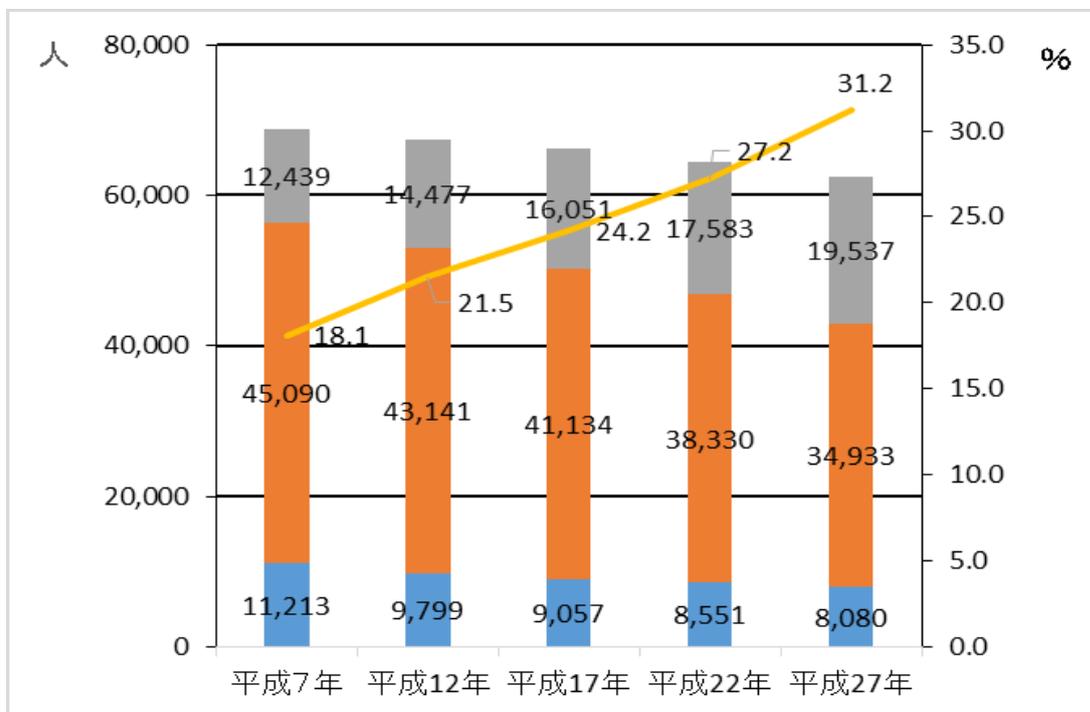
山陽小野田市は、山口県の南西部に位置し、面積は、約133平方キロメートルで、東は宇部市、西は下関市、北は美祢市と接し、南北に長く瀬戸内海に開けた扇状の市域を持っています。市の中央部には北から厚狭川が、東部には北東から有帆川が、それぞれ南流して周防灘に注いでいます。

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62,671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年には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～)



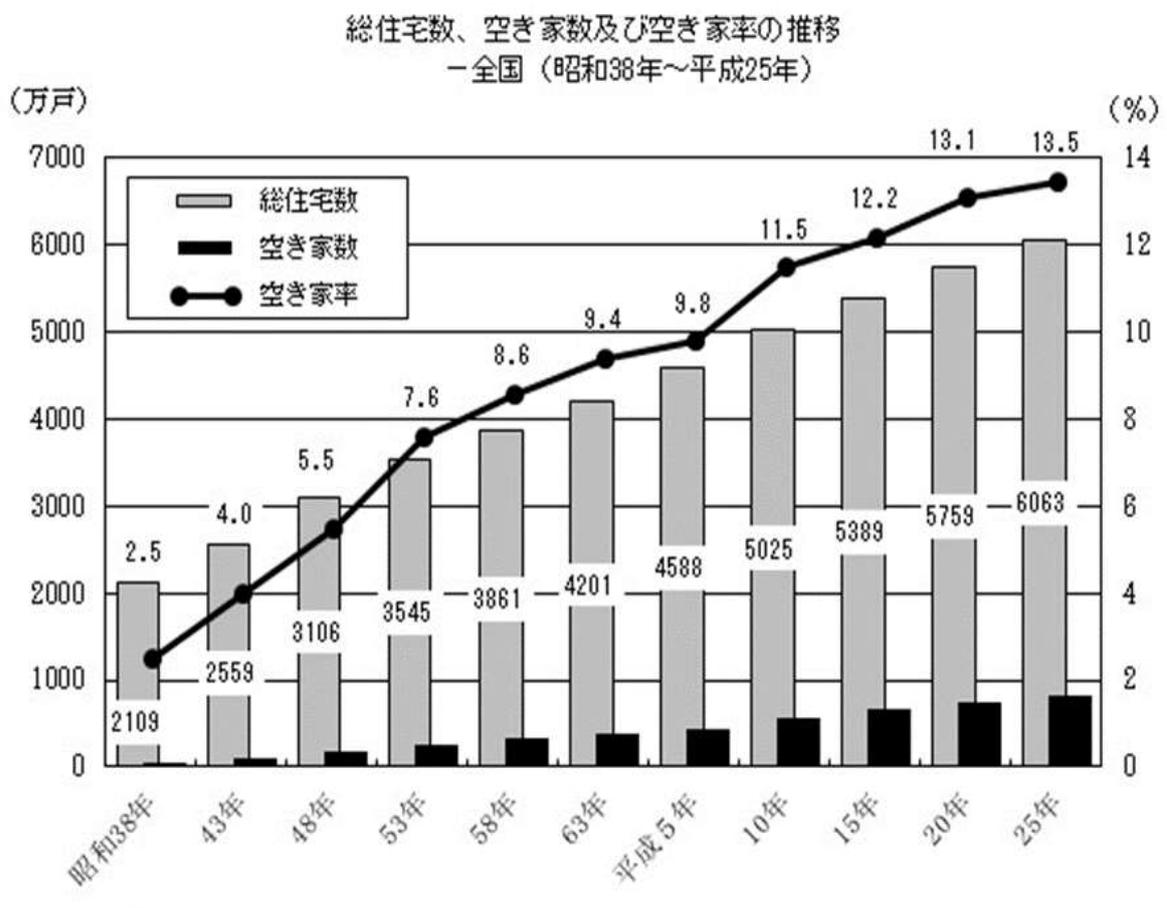
資料：総務省「国勢調査」

※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年住宅・土地統計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	S38年	S43年	S48年	S53年	S58年	S63年	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年
空き家数(万戸)	52	103	172	268	330	394	448	576	659	757	820

2 本市の状況

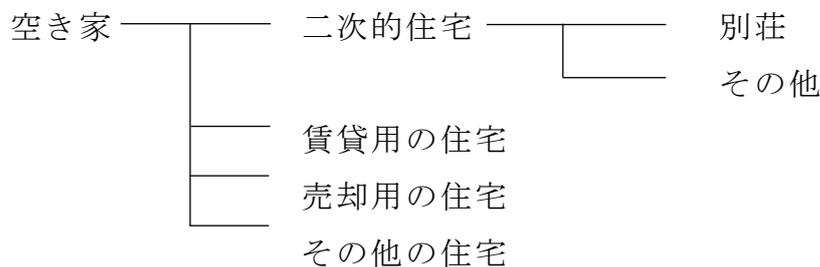
平成25年住宅・土地統計調査による山陽小野田市の状況は、5年前に比べ、総住宅数は360戸増加していますが、空き家数は550戸減少しています。しかし、腐朽、破損ありの空き家数は、170戸増加しております。空き家率は、13.6%と全国平均とほぼ同率となっています。

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

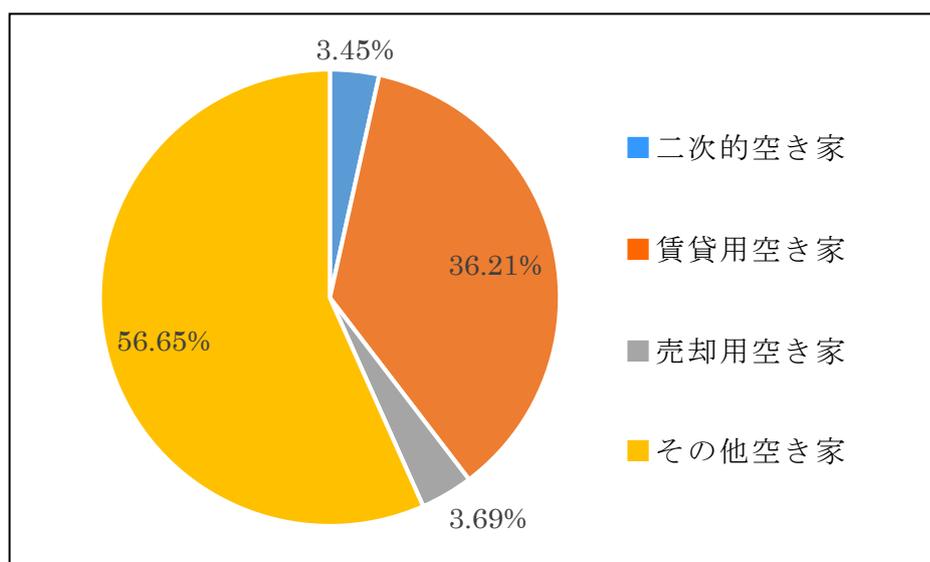
上記以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

○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

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：山陽小野田市空き家数別内訳（平成25年住宅・土地統計調査）参照。）

図：山陽小野田市空き家数別内訳（平成25年住宅・土地統計調査）



第3節 空家等の分布等

1 空家等の総数

山陽小野田市が平成29年度に行った山陽小野田市空家等実態調査による空家等の状況は表(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家等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

本調査による空家等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家等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家等数 (平成29年)

(地 区)	空家等数 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
有帆	63	4	13	38	6	2
高千帆	138	14	42	78	3	1
高泊	105	17	31	50	3	4
小野田	125	4	27	84	9	1
須恵	129	12	25	84	7	1
赤崎	118	5	24	80	7	2
本山	65	10	16	33	3	3
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。

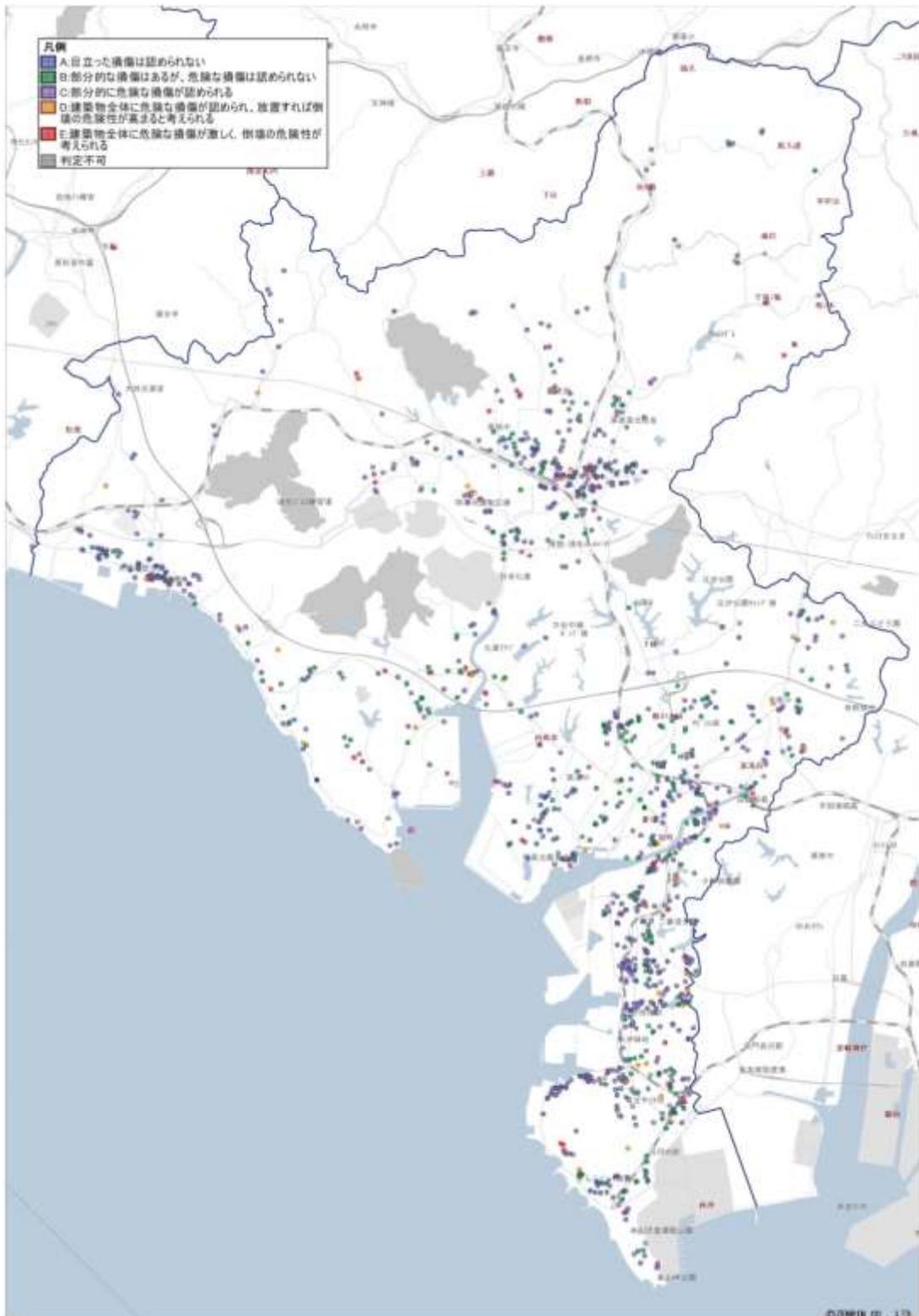
○小学校区別の空家等の戸数

空家等の件数が最も多かったのは、厚狭小学校区の278戸、少なかったのは、厚陽と津布田小学校区の42戸でした。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戸でした。

3 空家等の分布状況

平成29年度山陽小野田市空家等実態調査における山陽小野田市全域の空家等の分布は図(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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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促進）	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。

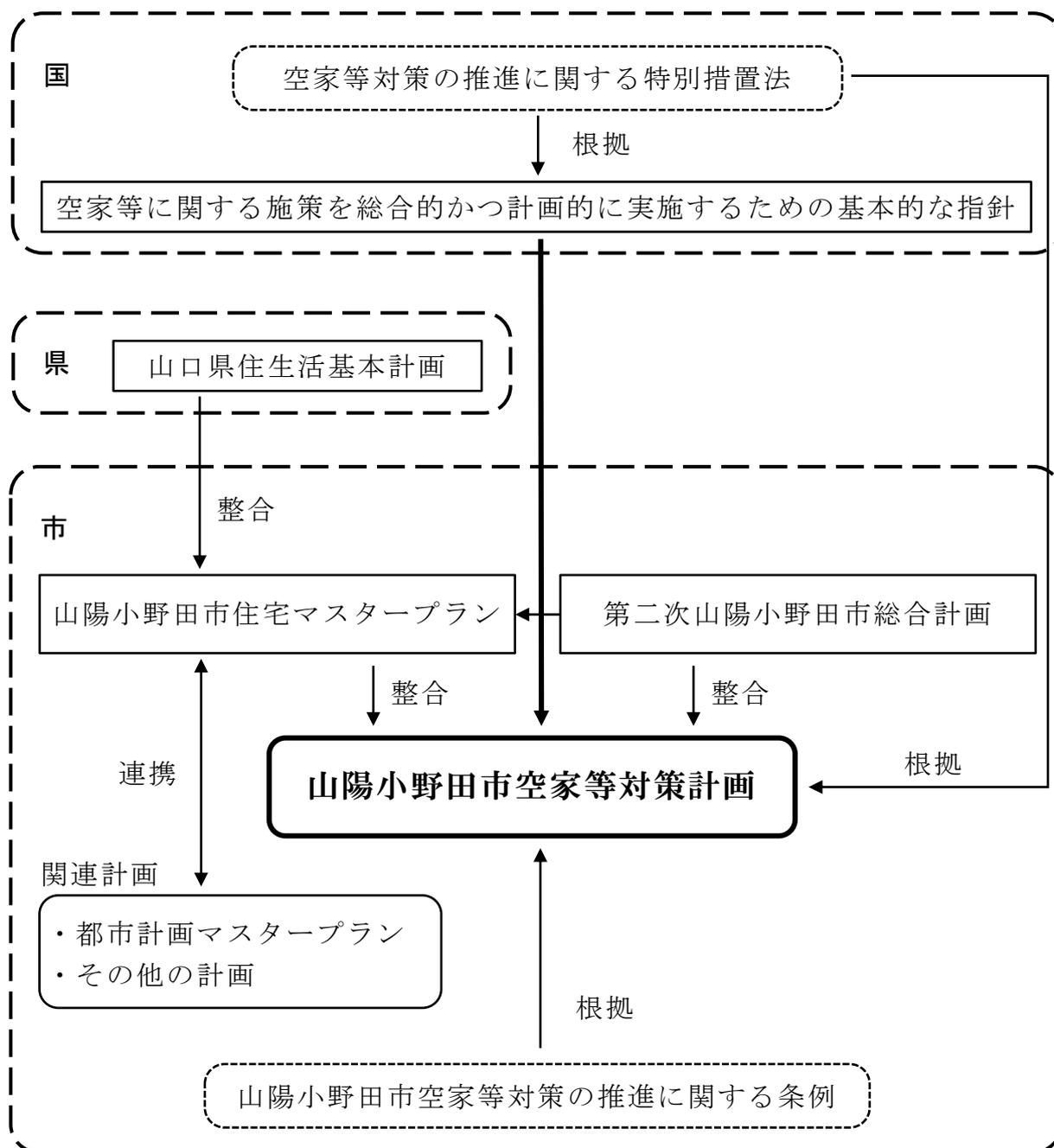
しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況（所有者等の特定）を把握することが可能な立場にある本市が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、所要の措置を講じるなど、空家等に関する対策を実施することを空家等対策の基本的な考え方とします。

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) 山陽小野田市空家等実態調査による空家等分布状況のとおり、山陽小野田市全域に空家等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 空家等の種類

一般的に空家等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。

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は変わりはないことから、空家等に移行する前の用途に関係なく、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、マンションやアパート、長屋住宅などの共同住宅の場合、全ての居住区画が不使用常態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。

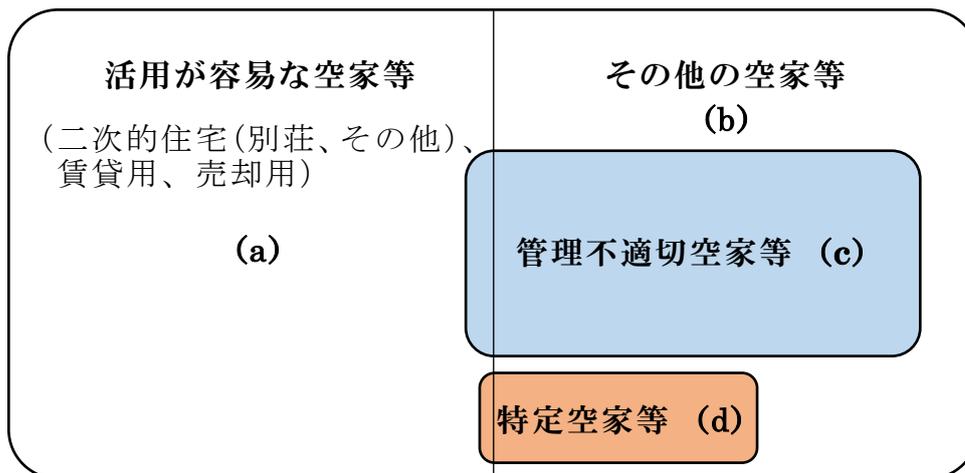
第5節 空家等対策の取組方針

1 空家等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、空家等が増加することが想定されますが、空家等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。

空家等は、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「活用が容易な空家等」という。）及びその他の空家等に分けられ、活用方法や空家等の管理の状況により、図のように区分されると考えられます。

図：空家等の区分



図の(a)の空家等は、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、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応している場合が多い状態です。

図の(b)の空家等は、所有者等が管理を実施していない場合があり、管理不適切空家等（図の(c)）や特定空家等（図の(d)）に移行しやすいため、空家等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。

図の(c)や(d)の空家等は、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、空家等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、空家等を解体するだけでなく、適切な管理及び活用できる空家等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家等の割合を増加させることは、空家等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、活用が容易な空家等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空家等実態調査の時期を勘案したものです。

図(2-1) 計画期間

計画名	年度		H29 年度 (2017)	H30 年度 (2018)	H31 年度 (2019)	H32 年度 (2020)	H33 年度 (2021)	H34 年度 (2022)	H35 年度 (2023)	H36 年度 (2024)	H37 年度 (2025)	
	第一次総合計画			→								
第二次総合計画 基本構想（平成30年度 ～平成41年度）				←								
第二次総合計画 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				○					○		
空家等実態調査			○					○				
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	市内全域の空家等を対象とし、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（周辺の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。

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。

1 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、その所有者等です。しかしながら、経済的な理由等から所有者等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、所有者等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。

2 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

空家等の所有者等に空家等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家等は、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)
空家等の所有者等からの相談全般	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を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、空家等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、空家等の所有者等となる方への事前の普及啓発

空家等となる要因は様々ですが、住宅が空家等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

長期入居や長期赴任、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す。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必要です。ボイラーや太陽熱温水器、浄化槽などがある場合は、業者と相談しましょう。

■ 自分でできる管理の方法

建物の急激な劣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 (のり対策等)	すべての窓・収納部(押入れ・クローゼット)の隙間 換気扇の清掃	建物を傷めない ためには、できる だけ定期的に行いま しょう
	通水 (3分程度)	風呂口の通水 高層水口に水を流す(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・配物の整理	ご近所迷惑に ならないよう正 常入りに行いま しょう
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	草取り、枯渇している草やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての屋根に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震 のあとには必ず点検 を行いましょう
	建物の傷み	建物に腐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	

Ⓛ点検の際は、見守りチェックリスト等ご活用ください
Ⓜ欄を付けておきたいようにしましょう

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しょう。

■ 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相続情報、市町村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 [サイト開く](#) [PDF開く](#)

空き家相談窓口
空き家の適正な管理の方法や相続情報、市町村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 [サイト開く](#) [PDF開く](#)

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

置っておくと危険になるかも…

大切に置っただけでも劣化が進むことは、想像もつきません。適切な手入れが大切です。手入れができていない場合は、業者と相談しましょう。



周りに迷惑かけるかも…

台風や地震など災害にも、人が住んでいない家でも適切な管理がなければ、近所に迷惑をかける可能性があります。近所に迷惑をかけることにならないよう正しく管理しましょう。

責任問われるかも…

近所迷惑、火災被害などとして他人が被害を受けた場合は、空き家の所有者であることが原因となり、損害賠償を求められることもあります。近所迷惑をかけることにならないよう正しく管理しましょう。



空き家もきちんと管理しましょう

発行：山口県住宅課 編集：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て登記の変更、相続などで引き継ぎ方を早めに準備しておくことが望まれます。

■ 空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家を置っただけでかえってお金がかかる？

建物の劣化が進むと、修繕や設備、雑草や害虫の除去、建物の補修などの費用が大きくなります。



空き家と賃貸住宅では、相続税がかわる？

相続税は、相続税が基礎控除額を超えたと分かると、空き家の状態より賃貸住宅にしていた方が、相続税を計算する際の課税額が低くなることもあります。

空き家の放置が親戚関係を悪くすることはない？

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、行政から指導などを受け、処分されることもあります。

住まなくなった家を売るなら…

マイホームを売った際の売却価格は3,000万円まで非同額ですが、住まなくなって3年以上経過すると居住用財産として売ってもらえず、課税されます。

■ 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相続情報、市町村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 [サイト開く](#) [PDF開く](#)

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)又は解体などの相談をアドバイスします。
きらめき住まいづくりセンター
TEL:083-932-6800 [サイト開く](#) [PDF開く](#)
詳しくは裏面をご覧ください

■ 所有されている家に住まなくなったら、適正な管理

その家がいくらでも、周りに迷惑かけたくない！

- ・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

詳細は [空き家のお手入れ やっちよる～？](#)

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、放置すると構造部材が腐敗するなど、修繕に必要なお金がかかります。
- ・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1つの方法です。
- ・近所との関係が良好だと、異変があった場合などの連絡や対応もやりやすいものです。

そのご覧ください

■ 遠方や住む予定のない実家等を相続したら、売却

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。ご自身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。

- ・住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。
- ・不動産業者が取り扱っていない山辺町などでも、市町村の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。
- ・専業主婦の活用予定がある場合は、契約更新がないと定期借家契約もあります。

■ 親を呼び寄せて実家が空き家になったら、賃貸

空き家や空き地がまちづくりに活かされている例もあります。

- 山口県下関市 藤崎町 藤崎町 山口県大森 大森

■ 解体

まだ使えるかな？ 壊したほうがいいのか？

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。不動産業者や建設士等に相談し合わせてください。

・市町村の空き家バンクに、空き家を登録できる場合もあります。

パンフレット

(発行：山口県住宅課 編集：山口県ゆとりある住生活推進協議会)

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、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

空家等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家等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をも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家等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、空家等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

活用希望者等が空家等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家等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家等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

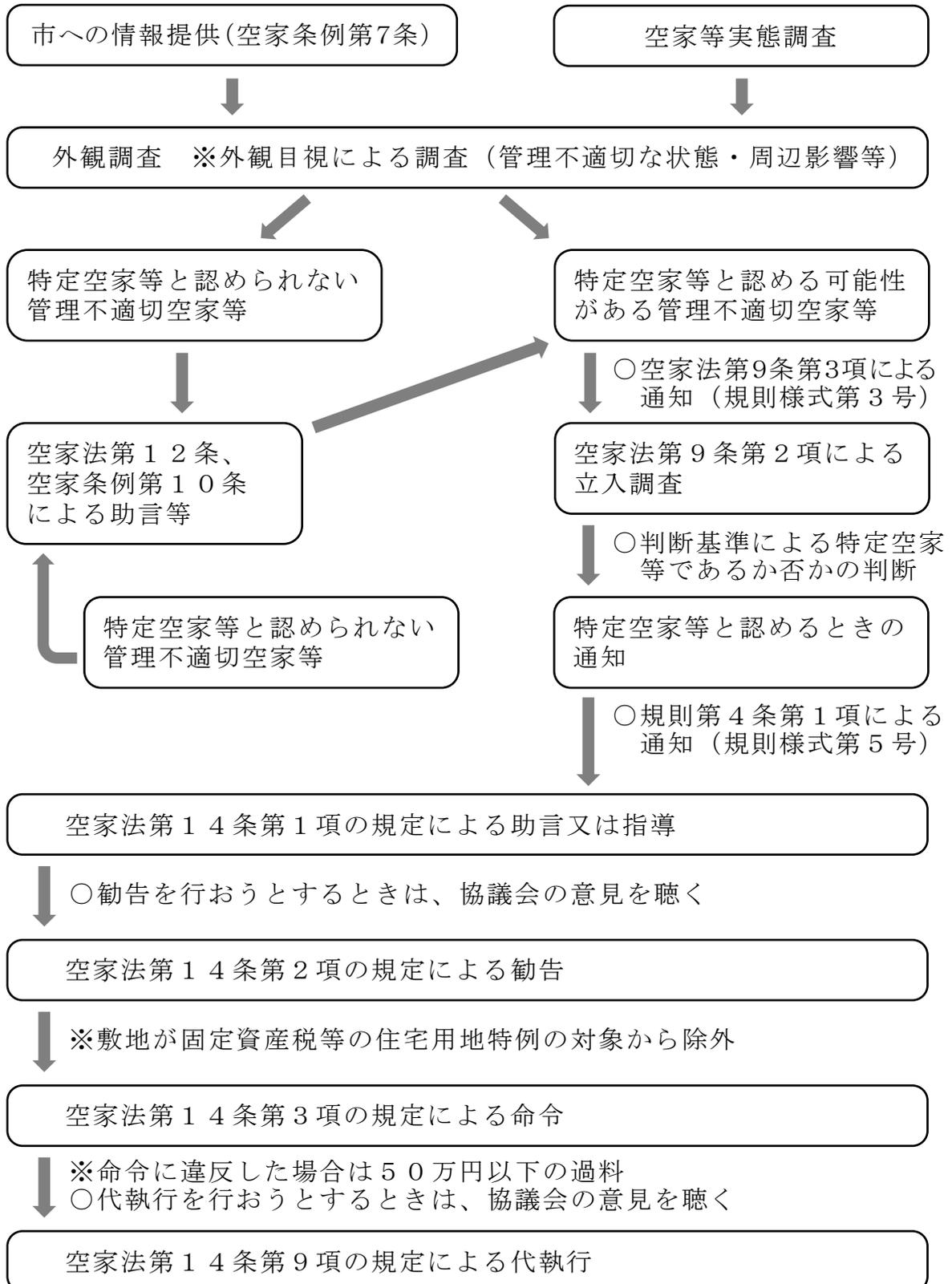
空家等の跡地の活用方法として、新たに建築物を建築する、駐車場とする、広場とする等がありますが、空家等の跡地が一定の道路に接していない場合などは、建築基準法により建築が制限されることがあります。その他、例えば、都市計画法（昭和43年法律第100号）における用途地域により用途の制限が行われていることがあるなど法令により様々な制限がある場合があります。

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協議会の意見を聴く。
- (4) 規則第8条又は第9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

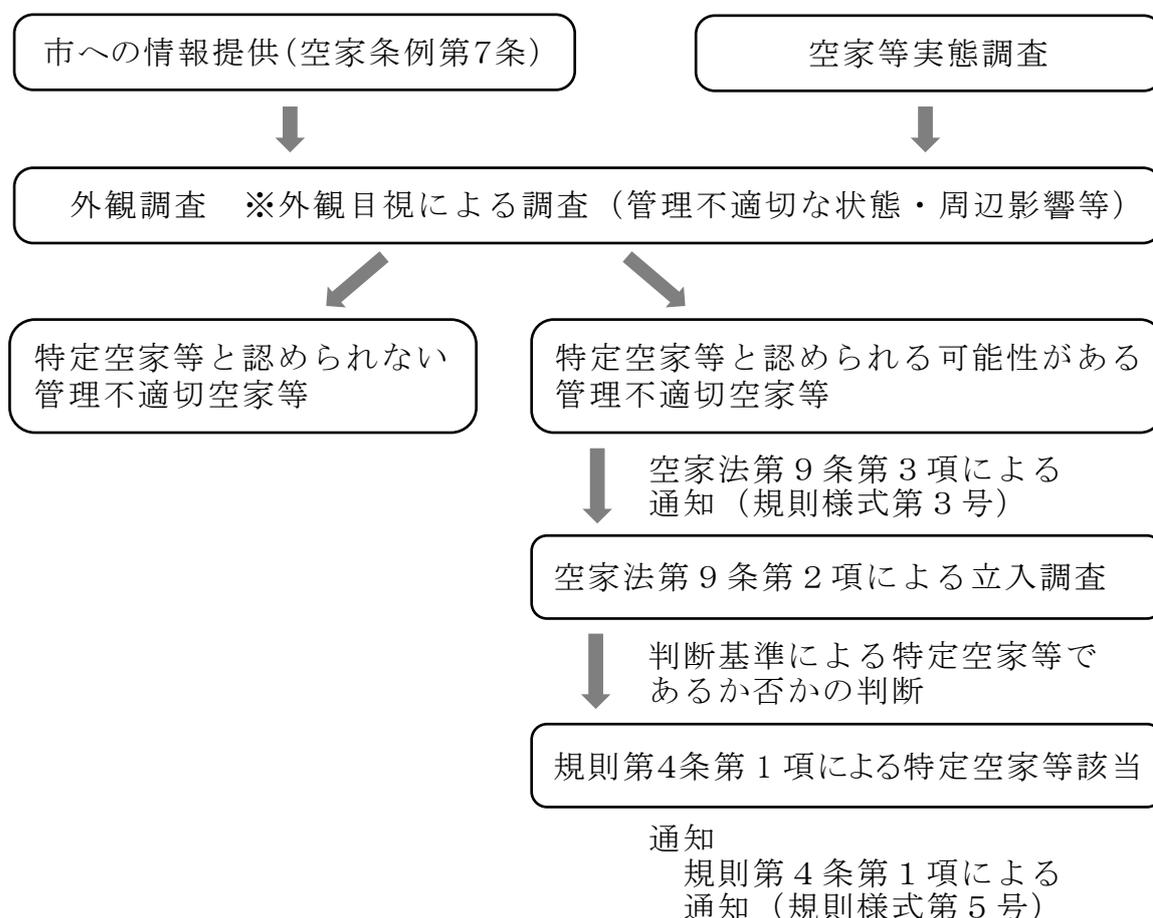
- 2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる

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。						
		調査項目	・ 基礎に不同沈下がある。	著しい 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点	
		調査項目	・ 柱が傾斜している。	著しい 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点	
	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。						
		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			_ _ _ _ _	評点	
				・ 土台が腐朽又は破損している。	著しい 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点
調査項目		・ 基礎と土台にずれが発生している。	著しい 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点		
(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。								
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 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点			
調査項目	・ 柱とはりにずれが生じている。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点			
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。						
		調査項目	・ 屋根が変形している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点	
				・ 屋根ふき材が剥離している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点
	・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点			
	・ 軒がたれ下がっている。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点			
	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。						
調査項目		・ 壁体を貫通する穴が生じている	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点		
調査項目	・ 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 容易 5 4 3 2 1 0			_ _ _ _ _	評点			
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
2 調査内容

山陽小野田市

【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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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)

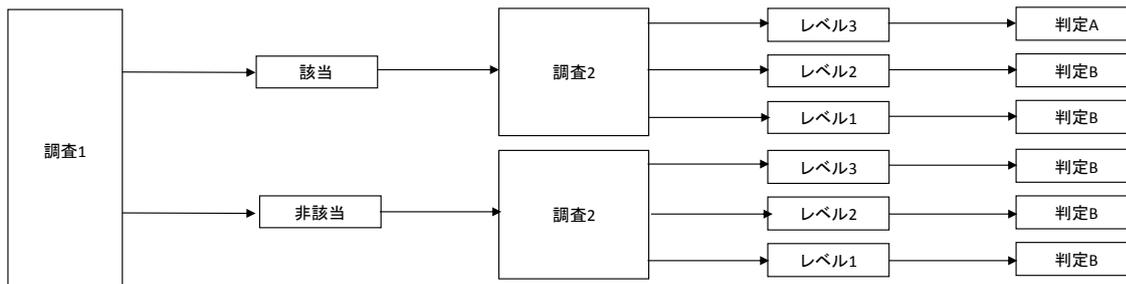
2(1)	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	建築物又は設備等の破損等が原因
2(2)		ごみの放置、不法投棄が原因
3(1)	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	既存の景観に関するルールに著しく不調和な状態
3(2)		周囲の景観と著しく不調和な状態
4(1)	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	立木が原因
4(2)		空家等に棲みついた動物等が原因
4(3)		建築物等の不適切な管理等が原因

【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)
出入り口	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	目で見えるアスベスト建材(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	排水溝が詰まっていること	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(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(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ことができる		
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	臭気がする	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⑩	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

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的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

所有者等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、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、空家等の換価が困難で手続きの進行が膠着した場合には、当面の空家等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かつたりといった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（過失がなくて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1 相談体制参照）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 0 8 3 6 - 8 2 - 1 1 3 3

F A X 0 8 3 6 - 8 2 - 1 2 4 0

メール shiminseikatsu@city.sanyo-onoda.lg.jp

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

1 市の担当部署

空家等をもたらす問題は、多岐に渡り行政内部の様々な課が連携して対処すべき政策課題であり、関係する課が協力して対策を実施するものとします。市の担当部署は次のとおりです。

実施内容	担当部署
空家等対策全般に関すること	市民部 市民生活課
管理不適切空家等に関すること	
移住ナビに関すること	企画部 企画政策課
移住定住の促進に関すること	
空家等の課税に関すること	総務部 税務課
勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること	

2 協議会

空家法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、空家条例第9条第1項により、協議会を設置しています。

なお、協議会は、空家法に規定されているとおり、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行います。

3 庁内検討機関

空家等対策における利活用や問題の解決に向け、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題について検討するため、庁内に関係部局による山陽小野田市庁内空家等対策委員会を設置しています。

第2節 関係団体

1 相談窓口

第4章第3節1 相談体制の整備に記載のとおり既に設置されている相

談窓口が次のとおりあります。

相談内容	設置者
空家等の所有者等からの相談全般	山口県司法書士会 TEL 083-924-5220
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 TEL 083-974-2103 山口県宅建協会宇部支部 TEL 0836-32-8188
登記に関する相談全般	山口地方法務局宇部支局 TEL 0836-21-7211

引き続き、様々な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。

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

1 指標及び指標の考え方

空家等対策の取組方針（第1章第5節2 本市における取組方針参照）により設定するもので、効果の検証のための指標は、次の2つとします。

指標1 管理不適切空家等率

空家等実態調査による空家等総数における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。）の空家等の割合（単位：％）

○考え方

所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する施策及び特定空家等に対する措置等の効果を検証

D・Eランクの空家等の割合の減少 ⇒ 効果あり

例：所有者等が、空家等の適正な管理・措置を行うことにより、D・Eランクの空家等をA・B・Cランクの空家等とする。又は、D・Eランクの空家等を除却すること等により、D・Eランクの空家等の割合を減らす。

指標2 活用容易空家等率

空家等実態調査による空家等総数における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。）の割合（単位：％）

○考え方

空家等の活用の促進に関する施策の効果を検証

A・Bランクの空家等の割合の増加 ⇒ 効果あり

例：所有者等が、空家等の適正な管理・措置を行うとともに、リフォーム等により、Cランクの空家等をA・Bランクの空家等とする。
 又は、A・Bランクの空家等のランクを維持すること等により、
 A・Bランクの空家等の割合を増やす。

2 取組方針

本市では、これらの状態に応じた対策をそれぞれ実施するとともに、空家等を活用が容易な空家等の状態に移行することを空家等対策の取組方針とし、空家等対策を実施します。

3 目標指標

平成29年の空家等実態調査による本市の指標は次のとおりです。

図(9-1)

		平成29年
空家等総数		1,269戸
不良度判定別空家等数		
Aランク		106戸
Bランク		276戸
Cランク		787戸
Dランク		70戸
Eランク		30戸
指標1	管理不適切空家等率	7.88%
指標2	活用容易空家等率	30.10%

空家等対策計画における効果を検証するための目標指標を平成34年空家等実態調査において

指標1 管理不適切空家等率 7.49%以下

指標2 活用容易空家等率 30.60%以上

とします。

第2節 計画の見直し

1 計画期間による見直しの時期

第2章 計画期間に記載のとおり、本計画の指標である空家等実態調査は、平成34年に実施する予定です。また、本市第二次総合計画基本構想の計画期間が平成41年度までであり、基本計画前期の計画期間が平成33年度までです。これらの結果を検討しながら空家等対策計画を作成することから、平成34年度に本計画の見直しを行います。

図：計画期間

計画名		年度									
		H29 年度 (2017)	H30 年度 (2018)	H31 年度 (2019)	H32 年度 (2020)	H33 年度 (2021)	H34 年度 (2022)	H35 年度 (2023)	H36 年度 (2024)	H37 年度 (2025)	
第一次総合計画		→									
第二次総合計画 基本構想（平成30年度 ～平成41年度）		←									
第二次総合計画 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			○					○		
空家等実態調査		○					○				
山陽小野田市 空家等対策計画			←					←			

2 随時の見直し

前項のほか、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等にあわせ、随時必要な見直しを行います。

3 協議会の関わり

空家等対策計画を変更する際は、変更に関する協議を協議会において行ったうえで変更します。

第3節 公表

空家等対策計画を作成又は変更したときは、空家法第6条第3項に基づき、市のホームページに掲載することなどにより、公表し、広く周知に努めます。

(空家等対策計画)

第6条 略

2 略

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

参考資料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 49
- 山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例 56
- 山陽小野田市空家等対策の推進に関する規則 59



山陽小野田市空家等対策計画 (案)

発行年月日：平成30年（2018年） 月

発 行：山陽小野田市

編 集：山陽小野田市 市民部 市民生活課

〒756-8601 山口県山陽小野田市日の出一丁目1番1号

電話：(0836)82-1133 FAX：(0836)83-2604