

# 萩市空家等対策計画

萩市

平成29年3月



## 序章 計画の趣旨

第1節 計画策定の背景	1
第2節 計画の位置付け	1

## 第1章 萩市の状況

第1節 市勢	2
第2節 住宅総数と空家数	3
第3節 空家の分布等	5
第4節 萩市空家等対策の推進に関する条例	6

## 第2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	8
第2節 空家等に関する対策の対象とする地区	8
第3節 対象とする空家等の種類	8
第4節 空家等対策の取組方針	9

## 第3章 計画期間

## 第4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	12
第2節 空家等に関するデータベースの整備等	13

## 第5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 適切な管理の現状	14
第2節 対応方針	14
第3節 適切な管理を促進する施策	15
第4節 普及啓発	15

## 第6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	16
第2節 空家等の活用の促進に関する事項	16
第3節 空家等の跡地の活用の促進に関する事項	17

<b>第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</b>	
第1節 管理不適切空家等に対する市の対応	18
第2節 特定空家等に対する措置の内容	19
第3節 特定空家等の判断基準及び手順	19
第4節 特定空家等の所有者等への助言又は指導	26
第5節 特定空家等の所有者等への勧告	27
第6節 特定空家等の所有者等への命令	28
第7節 特定空家等に係る代執行	28
第8節 特定空家等に係る略式代執行	29
第9節 必要な措置が講じられた場合の対応	30
<b>第8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</b>	31
<b>第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</b>	34
<b>第10章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</b>	
第1節 空家等対策の効果の検証	35
第2節 計画の見直し	37
第3節 公表	37
<b>資料編</b>	
空家等対策の推進に関する特別措置法	39
萩市空家等対策の推進に関する条例	47
萩市空家等対策の推進に関する条例施行規則	49
萩市空家等対策協議会運営要綱	71

※本計画における記載について

本計画における「空き家」と「空家」の記載については、法律用語と一般名称が混在することから「空家」に統一して記しています。

ただし、「空き家情報バンク」等の実施済制度については、「空き家」を用いています。

## 序章 計画の趣旨

### 第1節 計画策定の背景

空家は、人口減少・高齢化・核家族化などにより全国的に増加しています。今後も空家は増加傾向にあると予想されることから、建物の倒壊などによる保安上の危険性に加え、防災・防犯、公衆衛生、景観などへの影響など、空家等に関する課題が一層深刻化することが懸念されます。

こういった状況を背景として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布、平成27年5月26日に全面施行されるなど、国においても本格的に空家等対策に取り組むことになりました。

本市においても、国に先行し、平成24年10月1日に「萩市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の課題に取り組んできました。

そして、法と条例の整合を図るとともに、空家等の適正管理のほか、活用の促進を目的として、条例の全部改正を行い、平成27年9月29日に「萩市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を公布・施行しました。

これらの課題や経緯を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくりの活性化を図ることを目的として、本計画を策定します。

### 第2節 計画の位置付け

#### 1. 空家等対策計画の位置付け

萩市空家等対策計画は、法第6条第1項及び条例第7条の規定に基づき定め、萩市の上位計画である萩市総合戦略の下に位置付けます。

#### 2. 萩市総合戦略の期間

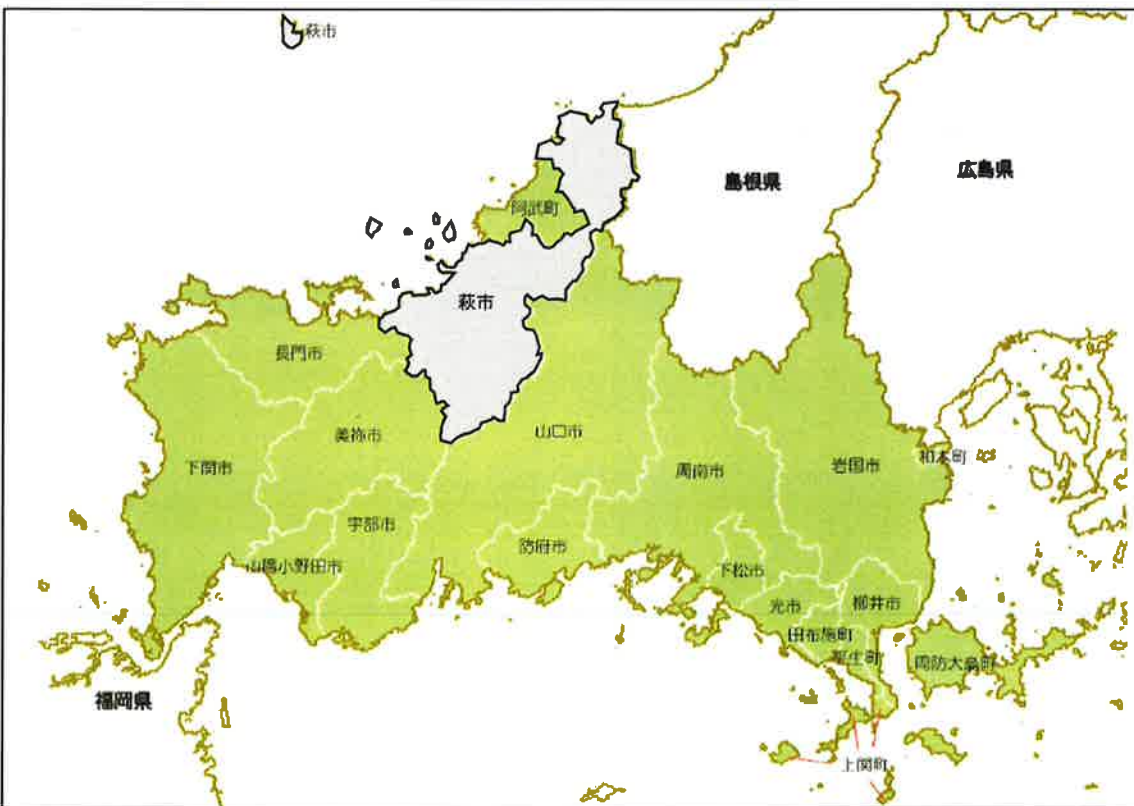
平成27年度から平成31年度までの5年間

# 第1章 萩市の状況

## 第1節 市勢

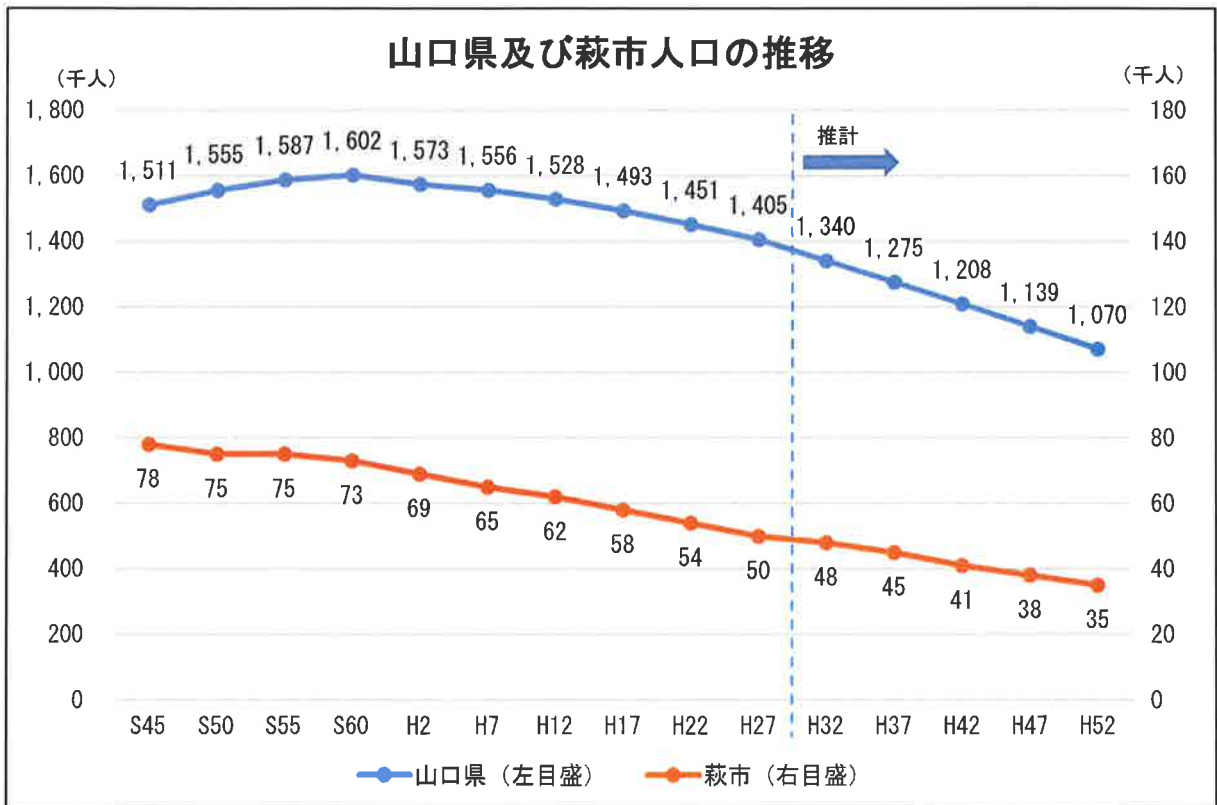
### 1. 位置・面積

萩市は、山口県北部に位置し、総面積は698.31㎢であり、県土の約11.4%を占めています。北部は阿武町を取り巻く形で日本海に面し、東部は島根県と接し、南部は山口市に、そして西部は長門市に接しています。



## 2. 人口

萩市の人口は、昭和30年(1955年)に97,744人のピークを迎えました。その後、高度経済成長期に都市部への転出(若年層の就職等)により昭和45年(1970年)には約78,000人に減少し、今後も減少することが推計されています。



(資料) 総務省「国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

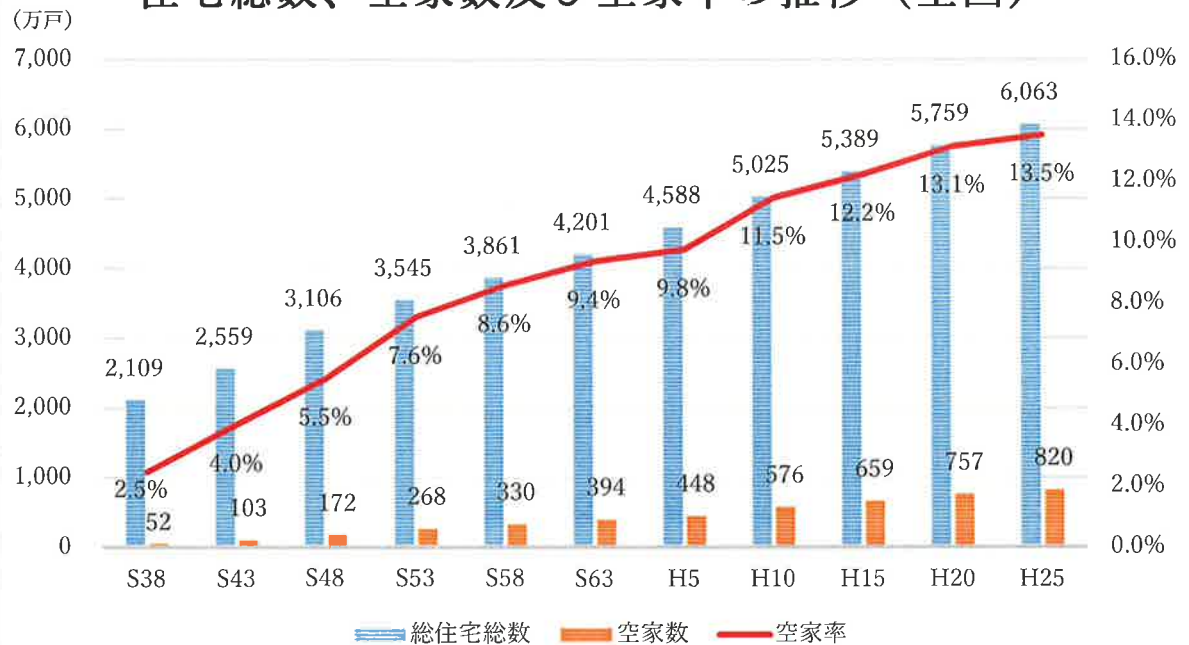
## 第2節 住宅総数と空家数

### 1. 全国の状況 (総務省住宅・土地統計調査の概要)

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、305万戸(5.3%)増加し、空家数は820万戸と、5年前に比べ、63万戸(8.3%)増加、空家率(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。



## 住宅総数、空家数及び空家率の推移（全国）



## 2. 萩市の状況

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山口県の空家に関連するデータは次のとおりです。

(種別)	平成20年	平成25年
○住宅総数	26,190 戸	25,830 戸
○空家数	4,160 戸	4,580 戸
うち、別荘等・賃貸用・売却用	1,420 戸	1,490 戸
うち、その他	2,740 戸	3,090 戸
○管理不適切（腐朽等あり）空家数	1,230 戸	1,560 戸
○空家率	15.88%	17.73%
○空家数（山口県）	104,600 戸	114,400 戸
○空家率（山口県）	15.12%	16.19%

### 第3節 空家の分布等

平成27年度に実施した萩市空家実態調査の結果による「萩市内の地域別空家件数及び老朽度」は次のとおりです。 (単位：戸)

地域	計	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	Eランク	調査不可
01 川内地区	536	1	134	229	75	16	81
02 椿東地区	223	0	76	86	33	3	25
03 椿地区	38	0	9	18	5	1	5
04 山田地区	103	0	30	35	20	4	14
05 三見地区	68	0	8	23	23	9	5
06 大井地区	81	1	11	34	26	5	4
07 島嶼部	103	0	9	53	32	7	2
08 川上地域	89	1	11	37	34	3	3
09 田万川地域	199	0	51	67	62	11	8
10 むつみ地域	156	0	30	45	49	27	5
11 須佐地域	246	0	63	90	71	14	8
12 旭地域	99	0	22	36	28	4	9
13 福栄地域	157	0	26	73	32	16	10
合計	2098	3	480	826	490	120	179

※ここでの空家数は外観目視による数値で意向調査を行っていないため、確定的なものではありません。

※老朽度がAランクの空家については、外観目視による調査では、空家と認定しがたい状態のものが多いため、件数は少数となっています。⇒意向調査が必要なお、調査不可については、管理物件のため調査をしていません。

(老朽度ランクA～Eの状態)

Aランク：小規模の修繕により再利用が可能

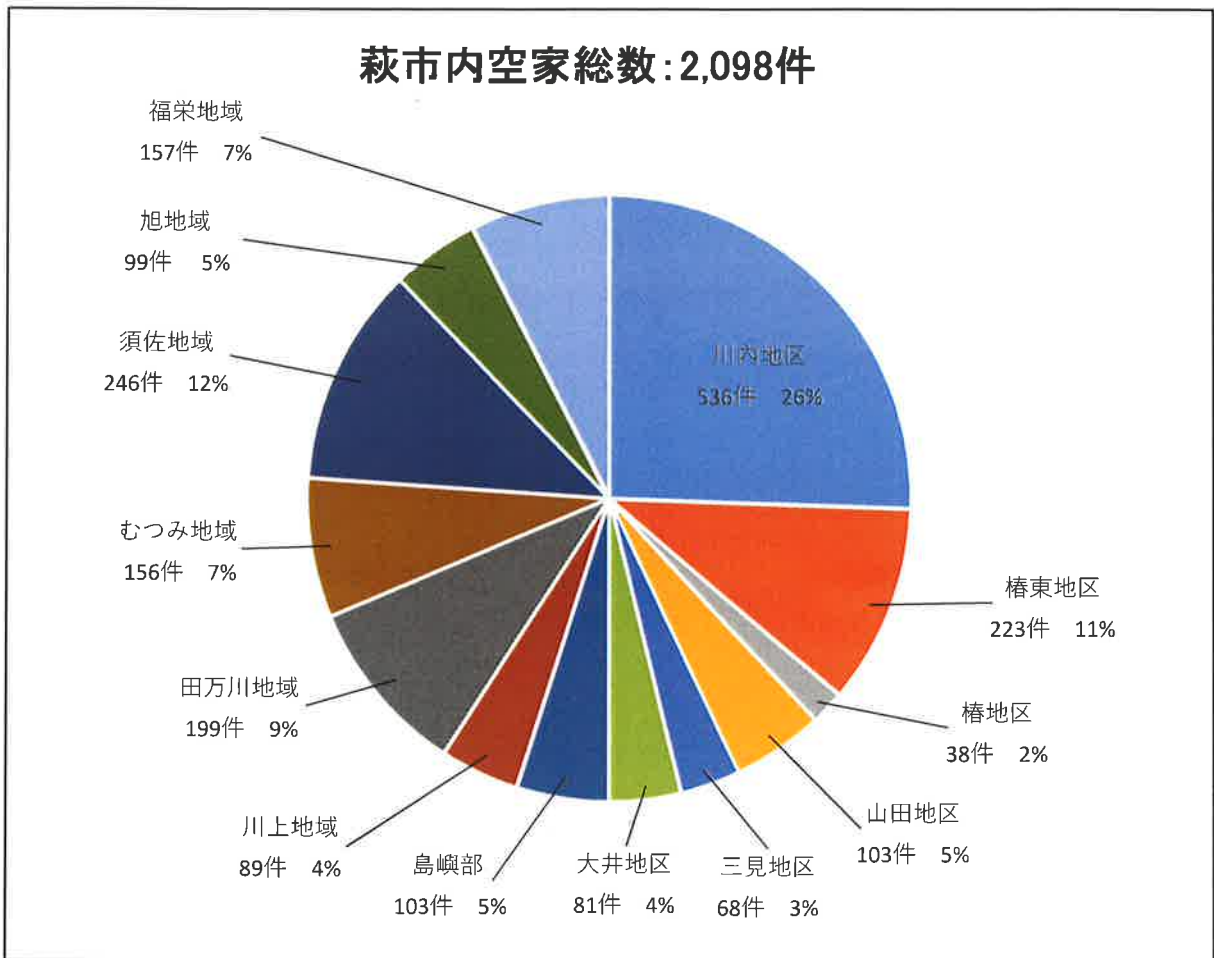
Bランク：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない

Cランク：管理が行き届いておらず、損傷が激しい

Dランク：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

Eランク：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い





#### 第4節 萩市空家等対策の推進に関する条例

##### 1. 萩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24年10月1日に萩市空き家等の適正管理に関する条例（以下「旧空家条例」という。）を施行し、空家対策を実施してきました。

##### ○旧空家条例と空家等対策特措法との大きな違い

- ・空家等の定義に「その敷地」が含まれました。

旧空家条例には、「その敷地」が含まれていませんでしたが、法には含まれるようになりました。

⇒これにより、空家の敷地内の適切な管理についても所有者等へ求めることとなりました。

・行政罰の規定

旧空家条例では命令の違反に対し、氏名等の公表のみの規定でしたが、法では「過料」が規定されました。

⇒これにより、命令違反者には、法第16条第1項の規定に基づき50万円以下の過料に処せられます。

2. 萩市空家等対策の推進に関する条例（新空家条例）の概要

平成27年5月26日に「空家等対策特措法」が全面施行され、従来の旧空家条例で定めていた内容も盛り込まれたため、法と条例の整合を図る必要が生ずるとともに、今後、積極的に空家等対策に取り組んで行くことを踏まえ、旧空家条例を全部改正しました。（平成27年9月29日施行）

○新空家条例の概要

・所有者等の責務のみならず、「市」・「事業者」の責務、「市民等」の協力を規定。

⇒これにより、空家情報を広く収集し、適切な管理及び活用の促進がなされるよう、必要な施策を市民協働のもと行うことができます。

・空家等の活用について明文化。

⇒これにより、法における活用規定のみならず、萩市が積極的に空家等対策に取り組めます。

○「萩市空家等対策の推進に関する条例」に基づく対応件数、解決等の状況

市民等からの情報提供	所有者等からの相談	所有者の特定	助言	指導	勧告	解決	
						適切な管理	解体
140件	28件	132件	129件	2件	1件	51件	24件
						75件 (54%)	

※上記の表は、平成24年10月1日の旧空家条例の施行日から平成28年12月31日現在までの状況です。

## 第2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基本的な方針

### 第1節 空家等対策の基本的な考え方

空家等対策特措法には、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に努めるものとする。

よって、基本的には、空家等の所有者等が自らの責任により対応することを前提とします。

しかし、空家等の所有者等が経済的な事情等により自らの空家等の管理を十分に行うことができず、適切な管理をしない場合も考えられます。

そのような場合には、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である本市が、地域活性化等の観点から空家等の有効活用の促進を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、所要の措置を講ずるなど、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 空家等に関する対策の対象とする地区

平成27年度に実施した萩市空家実態調査結果の空家の分布状況のとおり、萩市全域に空家が分布していることから、萩市全域を空家等に関する対策の対象とします。

### 第3節 対象とする空家等の種類

#### 1. 空家等の定義

(定義)

「空家等」とは、建築物又はこれに付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。

#### [建築物の用途]

建築物の用途としては、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがあります。

## 2. 計画の対象とする空家等

萩市空家等対策計画の対象とする空家等は次のとおりとします。

### (1) 空家等対策特措法に規定する空家等

法の規定による「空家等」に該当するものは、すべて本計画の対象とします。

次に、建築物の空室については、マンション等の管理物件や長屋住宅のような場合、全室が空家となったものを対象とし、それ以外は建築基準法等により対応することとなり、本計画の対象にはしません。

### (2) 本市所有の空家等

本市が所有する空家及び跡地についても積極的に活用し、公共的な利活用の場所として推進を図るため、本計画の対象とします。

## 第4節 空家等対策の取組方針

### 1. 空家の種類

住宅土地統計調査の類型によると、空家の種類を次のように分けられます。

- ①二次的住宅（別荘等）
- ②賃貸用住宅及び売却用住宅（以下これらを「活用容易な空家」という。）
- ③その他の空家

空家等対策計画において、このような空家の種類に応じた対策の取組方針を定める必要があります。

### 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、空家が増加することが想定されています。このような状況において、空家を解体するだけで

なく、適切な管理及び活用できる空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す。

よって、本市においての取組方針は次のとおりとします。

①管理不適切な空家の減少

所有者等へ適切な管理をするためのアドバイス等による老朽化予防、また、管理不可能及び修繕不可能な空家に関しては解体等を検討いただきます。

②活用容易な空家の増加

空き家情報バンク、萩暮らし応援事業補助金制度、空き家家財道具等処分費補助金等を利用した空家の活用を促進し、できるだけ多くの空家を活用していくことに努めます。

⇒上記の取組方針により、空家率の増加を抑えるべく、空家等対策を実施します。

### 第3章 計画期間

萩市空家等対策計画の計画期間は次のとおりとします。

**基本期間：5年間（※第1次期間のみ、4年間とします。）**

これは、空家等対策計画の上位計画である萩市総合戦略の期間並びに空家等対策計画を作成等する上での基礎資料となる住宅土地統計調査及び実態調査の時期を勘案したものです。

◎計画期間〔実施済●・予定○〕

		H27年度 (2015)	H28年度 (2016)	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)	
萩市総合戦略		←					→						
総務省 住宅・土地 統計調査	実施				○					○			
	公表					○					○		
空家実態調査		●				○					○		
萩市空家等対策計画				← ※第1次 →				← ※第2次 →					

## 第4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

萩市空家等対策計画において行う調査は次のとおりです。

#### ○個別調査

法第9条第1項及び萩市空家等対策の推進に関する条例施行規則（以下「規則」という。）第4条第1項の規定に基づき、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、所有者等への法第12条助言の資料とするもの

調査実施者	市職員
実施対象空家等	条例第6条第2項に基づき情報提供のあった空家等
実施時期	随時

#### ○特定空家等認定調査

法第9条第2項の規定に基づき、特定空家等と認められる可能性が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（法14条）の内容を検討するための資料とするもの

調査実施者	市職員（建築士資格を取得している職員を含む）
実施対象空家等	特定空家等と認められる可能性がある空家等
実施時期	随時
立入通知（※）	調査を行う5日前までに所有者等にその旨を通知。 ただし、通知することが困難な場合はこの限りではない。

※法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。

#### ○実態調査

市内全域の空家等を対象とし、外観目視による空家の所在及び状態を把握し、空家等対策計画の策定・変更の基礎資料と各種制度の創設に向けた資料とするもの



調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	市内全域の空家等対策特措法の対象となる空家等
実施時期	概ね5年ごと又は適宜に実施予定

### ○意向調査

空家実態調査等の結果を活用し、空家等所有者の状況把握と、空家等の現状及び将来の利用・活用に関する意向をお伺いし、空家等対策計画の策定・変更の基礎資料と各種制度の創設に向けた資料とするもの

調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	実態調査の結果により空家と把握された空家等
実施時期	概ね5年ごと又は適宜に実施予定

## 第2節 空家等に関するデータベースの整備等

法第11条（条例第9条）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。）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、法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況等をデータベース化するとともに、空家等対策において有効に活用できるよう努めるものとします。

なお、空家等の所有者等は、売買・相続等により常に異動し、空家等の状態は常に変化するものであるため、データベースの更新等に努めるものとします。

## 第5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 管理の現状

法第3条及び条例第3条に「所有者等の責務」として、所有者等は空家等が特定空家等にならないよう、これを適切に管理することに努めることと規定していますが、現状としては管理不適切な空家等が多く見られます。

適切な管理が実施されない理由として、

- ①相続手続きがなされていない等、空家等の存在を知らず、管理意識がない。
- ②相続権者が多く複雑なため、管理義務を押し付け合っている。
- ③所有者等が高齢化又は遠方居住であるため、必要に応じた空家等の状態の把握が出来ていない。
- ④所有者等が高齢化又は遠方居住であるため、管理に要する費用負担が経済的に困難である。
- ⑤空家等の活用方針が定まっておらず、当面の管理目的が安全確保のみとなり、管理意識が低下している。
- ⑥空家等の売却や賃貸についての相談先が分からないこと等の情報不足によるもの。

### 第2節 対応方針

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などの住宅用地特例解除等の可能性があることなどについて、さまざま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、自ら管理することが難しい所有者等に対して専門業者に関する情報を提供するなど、適切な管理に向けた支援を行います。

一方、空家等の適切な管理の重要性や管理不適切な空家等がもたらす周辺地域への諸問題について、その関心を住民に対して広く呼び起こすことにより、地域全体がその対処方策を検討・共有するように働きかけます。

### 第3節 適切な管理を促進する施策

空家等の実態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、相談窓口等の情報提供を行い、適切な管理の促進を図ります。

また、空家等の状態に応じた適切な助言を行うことにより、管理及び活用の促進を図ることとします。

### 第4節 普及啓発

[現在、空家等の所有者等である方] ※活用方法、特定空家等への予防対策

空家等の適切な管理は「所有者等の責務」であることを理解してもらうために、広報や説明会の開催により周知を図ることとします。

[今後、空家等の所有者等となる方] ※活用方針の事前検討

空家等となる要因は様々であり、空家等となった場合の活用方針をあらかじめ親族等で話し合っておくことが重要であるため、説明会や相談会の開催により周知を図ることとします。

## 第6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、空家等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、これらを目指すことを対応の方針とします。

また、法の規定による「空家等」には該当しませんが、市所有の空家等及び跡地についても積極的に活用を検討し、公共的な場所としての有効活用に努めます。※空き家対策総合支援事業補助金の活用事例。（別表のとおり）

### 第2節 空家等の活用の促進に関する事項

（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、次の事項を実施し、流通を図ります。

- ・説明会、相談会の開催

- ・空き家情報バンク制度への登録及び希望者への制度の周知

※市内にある空家を活用していくため、また、UJIターンで定住を希望される方への空家の情報を提供しています。「空家を提供したい」という方と「空家を利用したい」という方のマッチングの場としてご利用ください。

- ・所有者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へ提供する事業

- ・萩暮らし応援事業補助金制度（空き家改修費補助金・空き家家賃補助金）の活用促進

※空き家情報バンク制度に登録されている物件を、自らの居住用として購入または賃貸したUJIターン者を対象に、改修費用または家賃の一部を補助しています。

- ・ 空き家財道具等処分費補助金制度の活用促進

※空き家情報バンク制度に登録されている物件の所有者が、登録物件の家財道具等を処分する場合、処分費用の一部を補助しています。

- ・ その他広報周知により意識の啓発を図る事業

(地域での活用を検討)

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

例) 集会所、交流サロン、交流スペース等

### 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。

課題としては、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場合や都市計画法における用途地域により用途の制限が行な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。

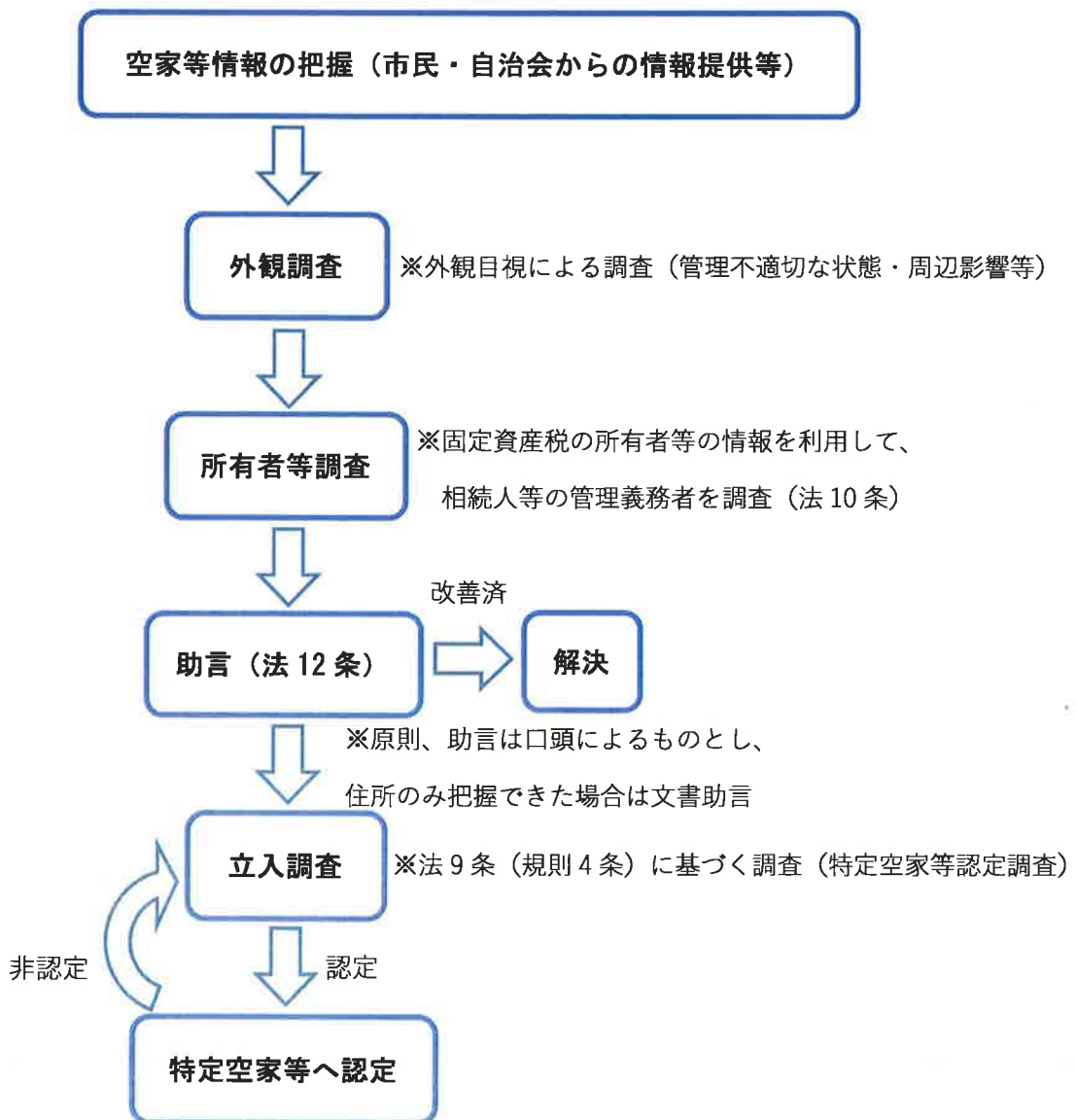
こういった課題があることを認識し、空家等の跡地の活用方法を検討したうえで除却することが望ましいため、空家の建築場所、状態、所有者等や親族の状況等に応じて、空家等の適切な管理方法、活用方法、空家等の跡地の活用方法を包括して情報提供に努めます。

## 第7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 管理不適切空家等に対する市の対応

管理不適切空家等に対する市の対応は、次のとおりです。

#### ◎管理不適切空家等に対するフロー図



## 第2節 特定空家等に対する措置の内容

1. 空家等対策特措法には、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. 空家等対策推進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) 条例第6条第2項の規定による情報の提供
  - (2) 規則第5条の規定による特定空家等の通知
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」といいます。）に基づいて措置します。

## 第3節 特定空家等の判断基準及び手順

1. 特定空家等の定義

特定空家等は、空家等対策特措法第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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

※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。



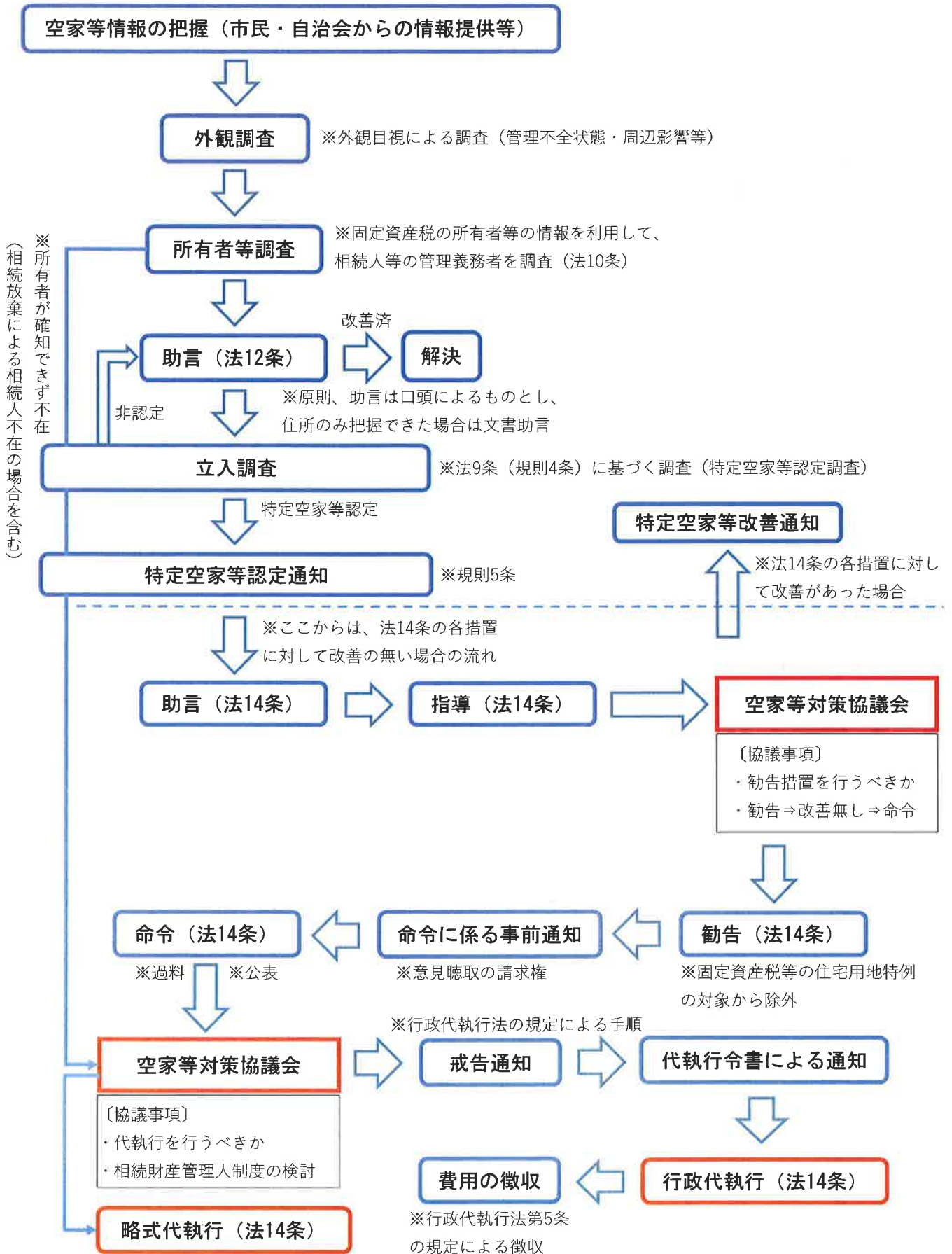
## 2. 本市における特定空家等であるか否かの判断

市への情報提供があった空家等に対して、法第9条第1項及び規則第4条第1項の規定に基づき個別調査を行い、所有者等へ法第12条の規定による助言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空家等には、法第9条第2項の規定に基づき、同条第3項による通知のうえ、特定空家等認定調査を行います。

特定空家等の認定を行う調査は、別添の特定空家等判断基準により判断し、基準を満たす空家等について市長が認定します。

※次頁に特定空家等に対する措置のフロー図を掲載

# ◎特定空家等に対する措置のフロー図



## ◎萩市特定空家等判断基準

### ■「空家等」とは、

建築物又はこれに付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。）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。

### ■「特定空家等」とは、

- 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
- ③適切な管理がおこな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

※上記①～④項目の各状態にある空家等を、状態別の項目ごとに判定し、特定空家等を認定する。

### 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

※下記表の調査項目（No.1～21）ごとに調査し、1つ以上の項目が判定A及びBの両方に該当した場合に特定空家等と認定する。

◇判定Aは、調査項目に該当するかを判定する。

◇判定Bは、周辺への悪影響と危険の切迫性（通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性）に該当するかを判定する。

◇調査方法が目視の場合は、目視においても確認できる状態が該当する。

No.	調査項目	調査方法	判定A	判定B
建築物が倒壊等する恐れがあるもの	建築物の著しい傾斜	1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。	目視	
		2 木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。 （2階以上の階も同様）	下げ振り	
		鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜が確認できる。 （傾斜を生じた階の上の階数が2階以上の場合）		
	基礎・土台等	3 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ（幅2mm以上）、破損または変形が確認できる。	クラックスケール	
		4 土台等の腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。	目視	
		5 基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落又は遊離（浮き）が確認できる。	目視	
柱・梁等	6 柱、梁、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ（幅2mm以上）、腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。	クラックスケール		
	7 柱と梁のずれ、または脱落が確認できる。	目視		

脱落、飛散等する恐れがあるもの	屋根葺材・ひさし・軒等	8	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。	目視		
		9	屋根葺材（瓦やトタンなど）が剥落または飛散の恐れがある。	目視		
		10	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が確認できる。	目視		
		11	雨樋が垂れ下がっている、または著しい変形や留め具の損傷により脱落や飛散の恐れがある。	目視		
	外壁	12	壁体を貫通する穴が生じている。	目視		
		13	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損し、下地が露出している。または腐朽、破損等により剥落・飛散等の恐れがある。	目視		
14		外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが確認できる。	目視			
脱落、飛散等する恐れがあるもの	看板・給湯設備等	15	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが確認できる。	目視		
		16	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒・破損等により落下や飛散の恐れがある。	目視		
	屋外階段・バルコニー	17	屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している。	目視		
		18	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。	目視		
	門・塀	19	門または塀に多数のひび割れ（幅2mm以上）、破損が生じている。	クラックスケール		
		20	門または塀の傾斜が確認できる。	目視		
擁壁	21	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）による危険度評価区分が5点以上であるもの				

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

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

※下記表の調査項目（No.1～17）ごとに調査し、1つ以上の項目が判定A及びBの両方に該当した場合に

**特定空家等と認定する。**

◇判定Aは、調査項目に該当するかを判定する。

◇判定Bは、周辺への悪影響と危険の切迫性（近隣住民へ被害が及ぶ可能性）又は改善の緊急性に  
該当するかを判定する。

◇調査方法が目視の場合は、目視においても確認できる状態が該当する。

No.		調査項目	調査方法	判定A	判定B
② 放置 が 衛生 上 有害 と なる 恐 れ の あ る も の	建築物 又は 設備 等 の 破 損 等	1	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露する恐れがある。	目視	
		2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散する恐れがある。	目視	
		3	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。	目視	
		4	放置された物品等が雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。	目視	
	不 ご み 等 の 放 置 ・ 投 棄	5	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。	目視	
		6	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している。	目視	
③ 置 放 が 衛 生 上 有 害 と な る 恐 れ の あ る も の を 損 な っ て 著 し く 景 観 を 損 な っ て い る も の	不 周 調 和 の 景 観 と 著 し く	7	屋根、外壁等が、著しく周辺景観を阻害し、外見上大きく傷んだり、汚れたままに放置されている。	目視	
		8	看板等が原形をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。	目視	
④ 周 辺 の 生 活 環 境 の 保 全 に 不 適 切 な も の	立 木 ・ 草 木 の 繁 茂	9	立木の枝及び草木等が近隣の敷地に越境している。	目視	
		10	立木の枝及び草木等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。	目視	
		11	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏する恐れがある。	目視	
		12	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、周辺の生活環境が悪化している。	目視	
	空 家 等 に 住 み 着 い た 動 物 等	13	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。	目視	
		14	大量の害虫等により、周辺住民に被害が発生している。 (ハエ・蚊・蜂等による被害)	目視	
		15	住み着いた動物等により、周辺住民に被害が発生している。	目視	
		16	シロアリが大量に発生し、近隣に被害がある。	目視	
	防 犯	17	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で、実際に侵入が見られる。	目視	

特定空家等の悪影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲

特定空家等分類	悪影響の程度と危険等の切迫性（改善の緊急性）			
①保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない
②衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない
③景観阻害	周辺の景観と著しく不調和で、改善の緊急性が高い	周辺の景観と著しく不調和で、改善の緊急性が非常に高い	—（※）	—（※）
④生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	—（※）	—（※）
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告 相当	命令 相当	代執行 相当

※通常は実施しないが、市長が必要と認める場合は実施することができる。



この判断基準は、法の定義、ガイドラインを参考とし、萩市空家等対策協議会（以下「協議会」といいます。）の協議を経て定めたものです。

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。

### 3. 特定空家等の所有者に対する通知

特定空家等であると市長が認定したときは、規則第5条第1項に基づき、特定空家等の所有者等に特定空家等認定通知書（規則第6号様式）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5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（規則第7号様式）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6条により、原則として口頭で行います。なお、所有者等が遠方居住者で住所のみ把握できている場合は、文書で行うこともあります。

### 2. 指導

特定空家等の所有者等に対する指導は、規則第6条により、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に指導書（規則第8号様式）により文書で行います。

### 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、助言を行う際には、特定空家等の状態・助言事項を説明し、指導書には、指導事項・改善期限を記載するほか、「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、法14条第2項の規定により勧告を行うことがあること」を記載するものとします。

### 4. 再度の指導

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認められ、協議会において勧告を行うべきでないとの判断のもと市長が勧告を保留す



る場合は、所有者等による修繕等を促すため、再度の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

指導書に記載の改善期限後において、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. 萩市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、勧告を行おうとするときは、萩市空家等対策協議会運営要綱第3条に基づく協議会の事務規定により、協議会の意見を聴くこととします。

これは、勧告を行うか否か及び措置の内容や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、市長が勧告を行うときは、勧告書（規則第9号様式）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（土地）が地方税法第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、特例の対象から除外されることとなります。

### 5. 固定資産税等担当部局への連絡

勧告を行った場合は、勧告書の写しを固定資産税等担当部局へ提供します。

なお、固定資産税等賦課期日（1月1日）において勧告対象となっている特定空家等の敷地（土地）が、翌年度の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

## 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. 命令の手続き

命令を行う際に必要な手続きは、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、法第14条第13項により、行政手続法第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、法及び規則並びにガイドラインによります。

(1) 所有者等への命令に係る事前の通知⇒意見書の提出

(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

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。

## 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、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。

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す。

※代執行できる措置については、

- ①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。
- ②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。

の2つの要件を満たす必要があります。

## 2. 萩市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、代執行を行おうとするときは、萩市空家等対策協議会運営要綱第3条に基づく協議会の事務規定により、協議会の意見を聴くこととします。

これは、代執行を行うか否かの妥当性について意見を聴くものです。

## 3. 代執行の手続き

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) 執行責任者証の携帯及び呈示
- (4) 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収）

## 第8節 特定空家等に係る略式代執行

### 1. 略式代執行の検討（※相続財産管理人制度の検討）

略式代執行については、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、または、その前段として相続財産管理人制度の活

用をすべきか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境等への影響を勘案する必要があります。

## 2. 萩市空家等対策協議会の意見（※相続財産管理人制度の検討）

前項の検討の結果、相続財産管理人制度の活用、もしくは、略式代執行を行おうとするときは、萩市空家等対策協議会運営要綱第3条に基づく協議会の事務規定により、協議会の意見を聴くこととします。

これは、略式代執行等を行うか否かの妥当性について意見を聴くものです。

## 3. 略式代執行の手続き

略式代執行を行う際に必要な手続きは、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、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) 義務者が判明した場合の費用の徴収（費用請求）

## 第9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5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（規則第7号様式）により通知します。

### 2. 固定資産税等担当部局への連絡

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、特例の対象となることから、特定空家等状態改善通知書の写しを固定資産税等担当部局へ提供します。

なお、固定資産税等賦課期日（1月1日）において特定空家等状態改善通知のあった特定空家等の敷地（土地）は、翌年度の固定資産税等の住宅用地特例の再度対象となります。（ただし、特定空家等を解体して、その敷地に住宅用家屋が存在しなくなった場合を除きます。）

## 第8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. 住民等からの相談内容

空家等に関する相談は、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危険性を感じ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など、多岐多様にわたります。

主な相談内容として、

[所有者等からの相談内容のQ&A]

(空家等の相続問題・管理)

Q) 生前、親が居住していた空家等を相続したことにより、今後どのように管理していけばよいか？

A) 周辺に迷惑をかけず現状を維持する場合は、以下の定期的なメンテナンスが必要です。

○メンテナンスの方法 (例)

- ・通風、換気、通水
- ・ポストの整理
- ・外周の清掃、草取り
- ・屋根や外部まわりの点検等

※メンテナンスの詳細については、山口県住宅課が発行している「空き家のお手入れやっちょる〜？」の下記URLを参照。

<http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cmsdata/8/1/3/81391d06de1463e196a108444518bd70.pdf>

(空家等の活用)

Q) 空家等を売却及び賃貸したいが、どのようにしたらよいか？

A) 遠方や住む予定のないご実家等は、人が住んでいないと早く傷むため、人に住んでもらうことも考えましょう。

○売却や賃貸の検討

- ・不動産業者に仲介を依頼
- ・萩市空き家情報バンク制度の利用（下記URL参照）  
<http://www.city.hagi.lg.jp/teijyu-akiya/search/search.php>
- ・定期借家契約（将来の利用予定がある場合の契約更新がない契約）

（空家等の税）

Q) 空家を解体して更地にした場合、固定資産税等が6倍になると聞いたが本当か。

A) 更地となり、その土地に住宅家屋が存在しなくなった場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用が除外され、土地の固定資産税等が駐車場や工場敷地等と同様の税額計算となるため、増税となります。

しかし、平成27年5月の空家等対策特措法の施行により、法第14条第2項の規定による勧告措置を受けた場合には、土地に住宅家屋が存在していても特例の適用が除外されることになりました。

いずれにせよ、固定資産税等の増額は免れないため、老朽化した空家等の活用が不可能な状態であれば、解体することをご検討ください。

（空家解体費の助成）

Q) 空家の解体を検討しているが、解体費の助成制度はないのか。

A) 県内の市町において、解体費の助成を行っている自治体もありますが、現在、本市においては助成を行っていません。

これには、空家の解体・撤去は、所有者等が自主的に行うことが原則であり、経済的理由等から対処できないものもあるため、将来的には事例を見ながら検討する必要もありますが、現在のところ助成制度を設けていません。

〔市民等からの主な相談内容と対応方針〕

- ・近隣空家の倒壊及び建築資材の飛散のおそれによる生活環境の阻害
- ・近隣空家敷地内の草木の繁茂による生活環境の阻害
- ・近隣空家敷地内の害虫や動物による生活環境の阻害

(対応方針の原則)

市民等からの相談後、個別調査により現況を確認し、所有者等を調査して助言又は指導を行い、所有者等自らの改善を促します。(法第12条の助言)

また、この助言に対して、改善のない場合は、法第14条の措置を行うこととなります。(第7章を参照)

## 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、次の担当部局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、適切な担当部局や窓口を紹介することにより対応します。

空家等対策総合窓口

萩市 土木建築部 建築課 住宅管理係

電 話 : 0 8 3 8 - 2 5 - 2 3 1 4

F A X : 0 8 3 8 - 2 5 - 4 0 1 1

メール : kentiku@city.hagi.lg.jp



## 第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1. 市の組織

(市の担当部局)

市の担当部局は次のとおりです。

実施内容	担当部局
空家等対策の全般に関すること	土木建築部 建築課 住宅管理係
管理不適切空家等に関すること	
空き家情報バンクに関すること	総務企画部 企画政策課 定住対策室
空家等の課税に関すること	市民部 課税課 固定資産税係

(付属機関)

法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、条例第8条により、市の付属機関として、萩市空家等対策協議会を設置しています。

協議会は、萩市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います。

(庁内検討機関)

空家等対策においての問題の解決に向け、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萩市空家等対策検討会を設置しています。

### 2. 関係団体

(相談窓口)

関係団体の相談窓口は次のとおりです。

相談内容	設置者
所有者等からの利活用及び適正管理に関する相談	山口県（きらめき住まいづくりセンター）
売買、賃貸等の活用の相談	山口県宅地建物取引業協会 萩支部
相続・登記関係の相談	山口県司法書士会 萩支部

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10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

効果の検証のための指標は、次の2つとします。

#### 指標1 管理不適切空家率

住宅土地統計調査による住宅総数における腐朽・破損ありの空家の割合（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

例：割合の減少⇒効果あり

#### 指標2 活用容易空家率

住宅土地統計調査による空家総数における活用が容易な空家（別荘等・賃貸用・売却用）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

例：割合の増加⇒効果あり

#### 2. 目標指標等の推移

平成20年及び平成25年の住宅土地統計調査による本市の指標の推移は次のとおりです。

	平成20年	平成25年
住宅総数	26,190 戸	25,830 戸
空家数	4,160 戸	4,580 戸
うち、別荘等・賃貸用・売却用	1,420 戸	1,490 戸
うち、その他	2,740 戸	3,090 戸
管理不適切（腐朽等あり）空家数	1,230 戸	1,560 戸
空家率	15.88%	17.73%
指標1 管理不適切空家率	4.70%	6.04%
指標2 活用容易空家率	34.13%	32.53%

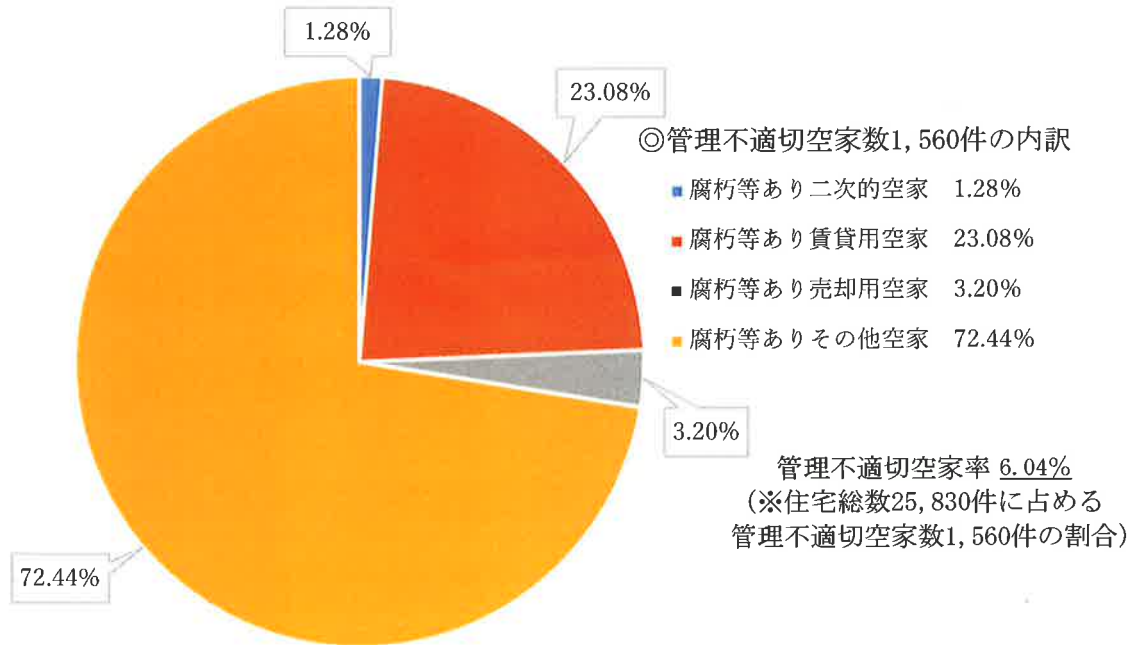
◎空家等対策計画における効果を検証するための目標指標を平成30年住宅土地統計調査において、

**指標1 管理不適切空家率 6%以下**

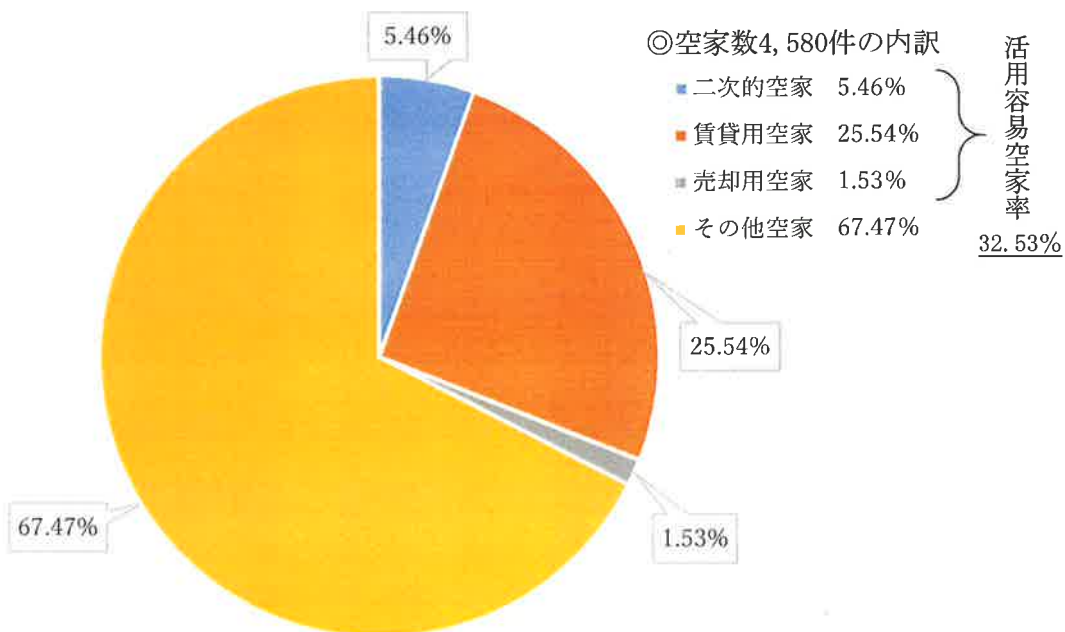
**指標2 活用容易空家率 33%以上**

とします。

図：指標1関連 萩市管理不適切空家数別内訳（平成25年住宅土地統計調査）



図：指標2関連 萩市空家数別内訳（平成25年住宅土地統計調査）



## 第2節 計画の見直し

### 1. 計画期間による見直しの時期

第3章の計画期間に記載のとおり、本計画の指標である住宅土地統計調査は、平成30年に実施され、平成31年度に結果が公表される予定であることから、平成32年度に本計画の見直しを行います。

#### ◎計画期間〔実施済●・予定○〕

		H27年度 (2015)	H28年度 (2016)	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)	
萩市総合戦略		←					→						
総務省 住宅・土地 統計調査	実施				○					○			
	公表					○					○		
空家実態調査		●				○					○		
萩市空家等対策計画				← ※第1次 →				← ※第2次 →					

### 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. 協議会との関係性

空家等対策計画を変更するためには、事前に変更に関する協議を協議会において行い、貴重なご意見を変更内容に反映させます。

## 第3節 公表

空家等対策計画を作成又は変更したときは、空家等対策特措法第6条第3項に基づき、市のHPに掲載すること等により公表し、広く周知に努めます。

#### ○空家等対策の推進に関する法律第6条第3項：抜粋

##### 第6条 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。