

山口市空家等対策計画

《中間見直し》(案)



平成30年3月
(令和5年3月改定)



山口市

目 次

序 章 山口市の状況

第1節 市勢

- 1 位置・面積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 人口・世帯数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2節 空き家等による問題

- 1 空き家等の発生要因・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 空き家等による影響・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第3節 空き家の状況

- 1 全国の空き家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 山口県の空き家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 山口市の空き家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第4節 これまでの空き家等対策

- 1 法令が整備される以前の山口市の取組・・・・・・・・ 16
- 2 法令の整備以降の山口市の取組・・・・・・・・・・・・ 16

第1章 空家等に関する対策の対象とする地域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 計画の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 第2節 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 第3節 基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 第4節 対象とする地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 第5節 対象とする空家等の定義・種類

 - 1 法に規定する空家等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
 - 2 市所有の空家等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

- 第6節 空家等対策の取組方針

 - 1 空家等対策の総合的かつ計画的な推進・・・・・・・・ 22
 - 2 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・ 22
 - 3 空家等の発生の抑制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

第2章 計画期間

- 第1節 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 第2節 計画の見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第3章 空家等の把握及び調査に関する事項

第1節 情報提供	24
第2節 空家等に関する調査	
1 全体調査	24
2 個別調査	25
第3節 空家等に関するデータベースの整備	26

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 適切な管理がされない背景	27
第2節 対応方針	27
第3節 適切な管理を促進する施策	
1 意識の涵養や理解の増進	27
2 相談体制の整備・関係機関等との連携	29
3 適切な管理に関する情報の提供、助言等	29
4 適切な管理を促進するための支援等	31

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	32
第2節 空家等の活用を促進する施策	
1 市場への流通の促進	32
2 情報発信、ニーズ喚起	32
3 公益的な利活用	32
4 空家等の活用を促進するための支援等	33
第3節 空家等の跡地の活用を促進する施策	
1 活用の課題	35
2 市場への流通の促進	35
3 情報発信、ニーズ喚起	35
4 公益的な利活用	35
5 空家等の跡地の活用を促進するための支援等	36

第6章 空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項

第1節 管理不全な空家等に対する山口市の対応	37
第2節 条例等に基づく措置	38
第3節 法に基づく措置	
1 法に基づく措置の内容	38
2 立入調査	39

3	特定空家等としての判断	39
4	助言又は指導	46
5	勧告	47
6	命令	48
7	代執行	50
8	略式代執行	52
9	必要な措置が講じられた場合の対応	53
第4節 他の法律に基づく措置等		
1	各法律の目的に沿った措置	53
2	民法等による措置等	54
3	令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法	55

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

第1節 山口市の相談窓口		
1	総合相談窓口	57
2	市民無料法律相談	57
第2節 関係団体の相談窓口		
		58

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 山口市の組織		
1	山口市空家等対策協議会	59
2	山口市空家等対策連絡会議	59
3	山口市空家等対策連絡会議幹事会	60
4	山口市の担当部署	61
第2節 関係団体		
		61

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 山口市としての空家等対策への取組		
		63
第2節 所有者等、行政、地域、関係団体・事業者等の協働		
1	所有者等	64
2	行政	64
3	地域	64
4	関係団体・事業者等	64
第3節 空家等対策の効果の検証		
1	効果の検証のための指標	65
2	目標指標	65

第4節 公表	67
--------	----

○ 参考資料

・関係法令等

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	68
○ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	73
○ 山口市空家等対策の推進に関する条例	73
○ 山口市空家等対策の推進に関する条例等の施行に関する規則	74
○ 山口市空家等対策協議会運営要領	100
○ 行政代執行法	100



序章 山口市の状況

第1節 市勢

1 位置・面積

山口市は、本州の最西端である山口県の中央部に位置し、南は瀬戸内海、北は島根県に接しています。

平成17年10月1日の山口市、小郡町、秋穂町、阿知須町、徳地町の1市4町による合併と、その後、平成22年1月16日の山口市と阿東町による合併の、2度にわたるいわゆる平成の大合併を経て、市域面積は1,023.23平方キロメートルという県内で最も広域な市となり、臨海地域から中山間地域までが21の地域で構成される、域内に多種多様な地域資源を有する県庁所在市となっています。



2 人口・世帯数

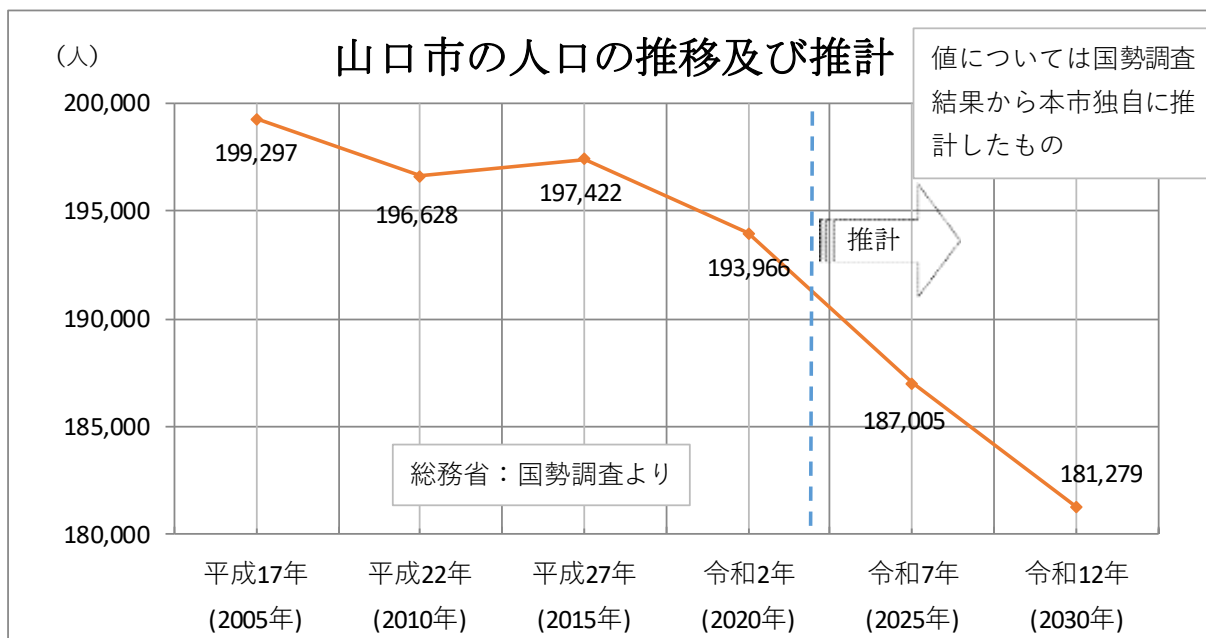
令和2年国勢調査による本市の人口は193,966人で、平成27年国勢調査に比べ3,456人(1.8%)減少しています。

地域別では小郡地域のみ増加しており、秋穂、徳地、阿東地域は10ポイントを超える減少傾向となっています。

世帯の状況を見ると、世帯数は87,094世帯、前回調査に比べ2,100世帯、2.5%の増加となっており、うち一般世帯の1世帯当たり人員は2.15人と前回調査に比べ0.09人減少。

世帯人員1人については9.6%の増加であり、単独世帯(ひとり暮らし世帯)の割合は引き続き上昇しており、一般世帯数の約4割を占めています。

また、65歳以上の世帯員がいる一般世帯数は34,592世帯で、前回調査に比べ4.2%の増加。65歳以上のひとり暮らしは10,370世帯で10.0%の増加、割合は11.9%と引き続き上昇しており、空き家の発生する可能性は高まる傾向にあります。

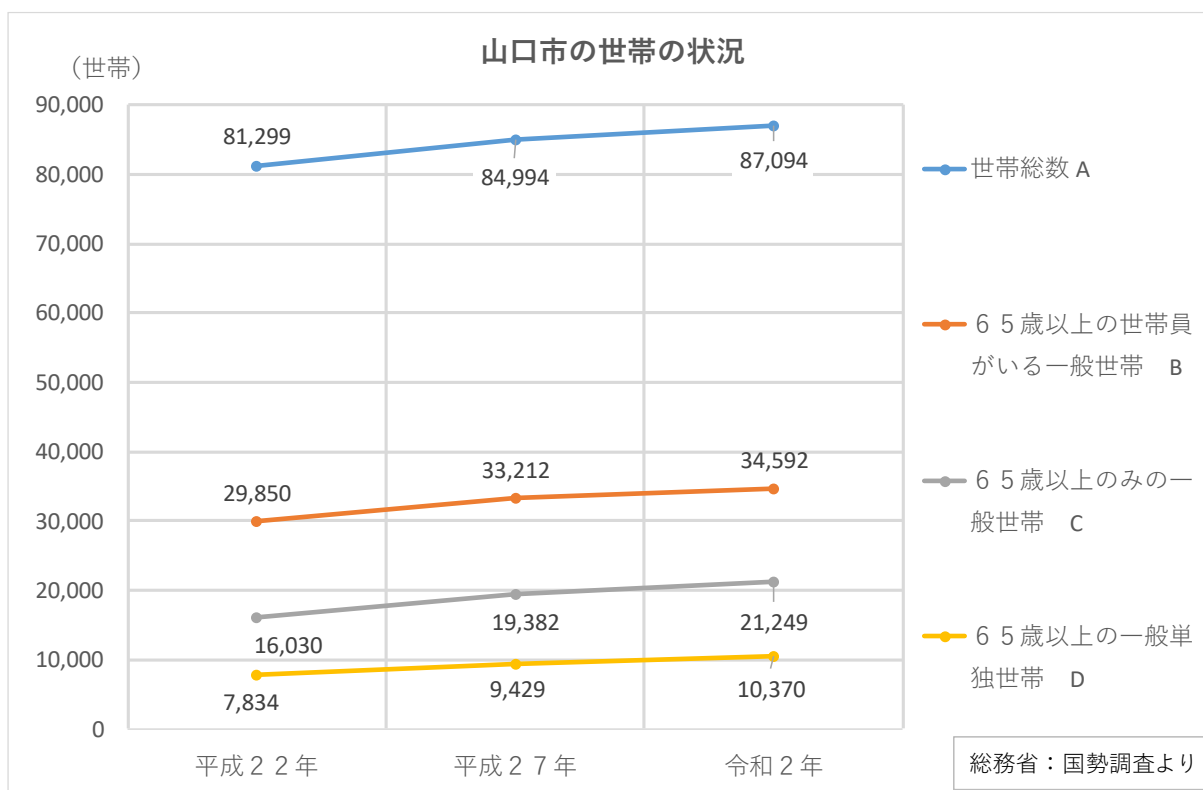


山口市の世帯の状況

(世帯)

		平成22年	平成27年	令和2年
世帯総数	A	81,299	84,994	87,094
65歳以上の世帯員がいる一般世帯	B	29,850	33,212	34,592
65歳以上のみの一般世帯	C	16,030	19,382	21,249
65歳以上の一般単独世帯	D	7,834	9,429	10,370
65歳以上の世帯員がいる一般世帯	B/A	36.7%	39.1%	39.7%
65歳以上のみの一般世帯率	C/A	19.7%	22.8%	24.4%
65歳以上の一般単独世帯	D/A	9.6%	11.1%	11.9%

総務省：国勢調査より



第2節 空き家等による問題

1 空き家等の発生要因

近年、地域における人口減少や核家族化・単身化、既存建築物の老朽化、社会的ニーズや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の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（立木その他の土地定着物を含む。）、いわゆる空き家等が年々増加しています。

この空き家等の中には、所有者の死亡に伴う相続の発生後、協議が整わずに相続人が確定しないまま年月を重ねて相続権者が多数にわたってしまっているものや、相続人が遠方に居住しているもの、管理をするための資力が乏しいものなどもあります。このような場合には、空き家等の日頃の状況把握や定期的な管理を行うことも困難となります。

また、接道条件が悪く、自動車では進入できない立地にあるものも数多く存在します。立地が悪いことにより利活用策が制限されて不動産としての資産価値が低くなり、売買は成立しないか、成立しても価格が低くなり、その売却代金で解体費用をまかなうことは難しく、なかなか取り壊しに至らないことはもちろん、相続権者が相続放棄をすることもあります。

また、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税では、課税標準額の特例措置が適用されているので、住宅を取り壊すとその適用がなくなり結果的に税額が上がるため、取り壊しをためらっていることが考えられます。

また、空き家等を利活用するに当たって、屋内に仏壇や家財がそのまま置いてあれば、心情的に貸出しや売却を考えられない場合や、その整理や処分又はリフォームの必要性があったり、賃貸借契約に対する各種不安を感じられている場合もあります。

2 空き家等による影響

空き家等に適切な管理が行われないと、その場所での安全性の低下や公衆衛生又は景観の悪化等の問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしてしまふことがあります。今後、空き家等の数が更に増えると、このような問題が一層深刻化することが強く懸念されています。

また、利活用されない空き家の増加は、古くからある住宅地等においては住民数の減少を意味し、地域における人口減少の一因として地域の活力を衰退させるおそれがあります。



第3節 空き家の状況

1 全国の空き家の状況

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(※1)によると、全国の総住宅(※2)数は約6,241万戸で、10年前の平成20年に比べて約482万戸、5年前の平成25年に比べて約178万戸それぞれ増加しています。

一方で、総世帯数は約5,400万世帯となっていることからみて、住宅ストックは全国的に量的には既に充足し、総世帯数以上の住宅の増加が続いていることが分かります。

総住宅数約6,241万戸のうち空き家(※3)の数は約849万戸で、総住宅数の約13.6%を占め、10年前より約92万戸、5年前より約29万戸こちらも増加し続けて、総住宅数とともにいずれも過去最高となっています。

このうち「腐朽・破損」のある空き家は約190万戸にのぼっており、特にその中で問題となってくるのが、別荘やたまに寝泊りする人がいる住宅等の「二次的住宅」や「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」を除いた住宅市場等への流通もない「その他の住宅(※4)」に属する空き家であり、約101万戸で総住宅数の約1.6%となっています。これは腐朽・破損の有無に関する調査が始まった10年前と比べると約16万戸、約18.8%の増加、5年前と比べると約5万戸、約4.6%減少しています。

※1：総務省の「住宅・土地統計調査」は抽出調査であり、結果の値は推計値です。

※2：住宅・土地統計調査における「住宅」とは、完全に区画された建物又はその一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものとされており、アパート等の集合住宅では、その1区画（室）が1戸と数えられています。

※3：住宅・土地統計調査における「空き家」は、「腐朽・破損」の有無や、更にその中を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」の4つに区分されています。

※4：住宅・土地統計調査における空き家の「その他の住宅」とは、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」又は「売却用の住宅」以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）とされています。

全国の空き家の状況

		平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	A	57,586,000	60,628,600	62,407,400
内、空き家	B	7,567,900	8,195,600	8,488,600
内、腐朽・破損あり	C	1,805,500	2,130,500	1,897,300
内、その他の住宅	D	846,900	1,054,800	1,006,000
空家率	B/A	13.1%	13.5%	13.6%
腐朽・破損のある空家率	C/A	3.1%	3.5%	3.0%
腐朽・破損のあるその他の住宅の空家率	D/A	1.5%	1.7%	1.6%

総務省：住宅・土地統計調査より

2 山口県の空き家の状況

平成30年住宅・土地統計調査によると、山口県の総住宅数は719,900戸で、10年前の平成20年に比べて28,300戸、5年前の平成25年に比べて13,500戸それぞれ増加しています。

このうち空き家の数は126,800戸で、総住宅数に対しては全国平均値より高い17.6%を占め、10年前より22,200戸、5年前より12,400戸と、こちらも増加し続けて、総住宅数とともにいずれも過去最高となっております。

空き家の中で問題となる「腐朽・破損があるその他の住宅」は、23,200戸で、総住宅数に対しては、全国平均値の2倍の3.2%となっています。10年前に比べて2,000戸増、率にして9.4%の増加、5年前と比べると2,100戸減、率にして8.3%減少しています。

山口県の空き家の状況

		平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	A	691,600	706,400	719,900
	内、空家	B	104,400	126,800
	内、腐朽・破損あり	C	39,600	35,100
	内、その他の住宅	D	25,300	23,200
空家率	B/A	15.1%	16.2%	17.6%
腐朽・破損のある空家率	C/A	4.5%	5.6%	4.9%
腐朽・破損のあるその他の住宅の空家率	D/A	3.1%	3.6%	3.2%

総務省：住宅・土地統計調査より

3 山口市の空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査では、山口市の合併の経過もあり、平成20年の調査では、現市域全体に関する調査結果が揃いません。

平成30年の調査によると、山口市の総住宅数は104,770戸で、5年前に比べて6,660戸増加しています。

このうち空き家の数は17,860戸で、5年前に比べて2,510戸増加しており総住宅数に対しては、全国平均値よりは高く山口県平均値よりは低い17.0%を占めています。

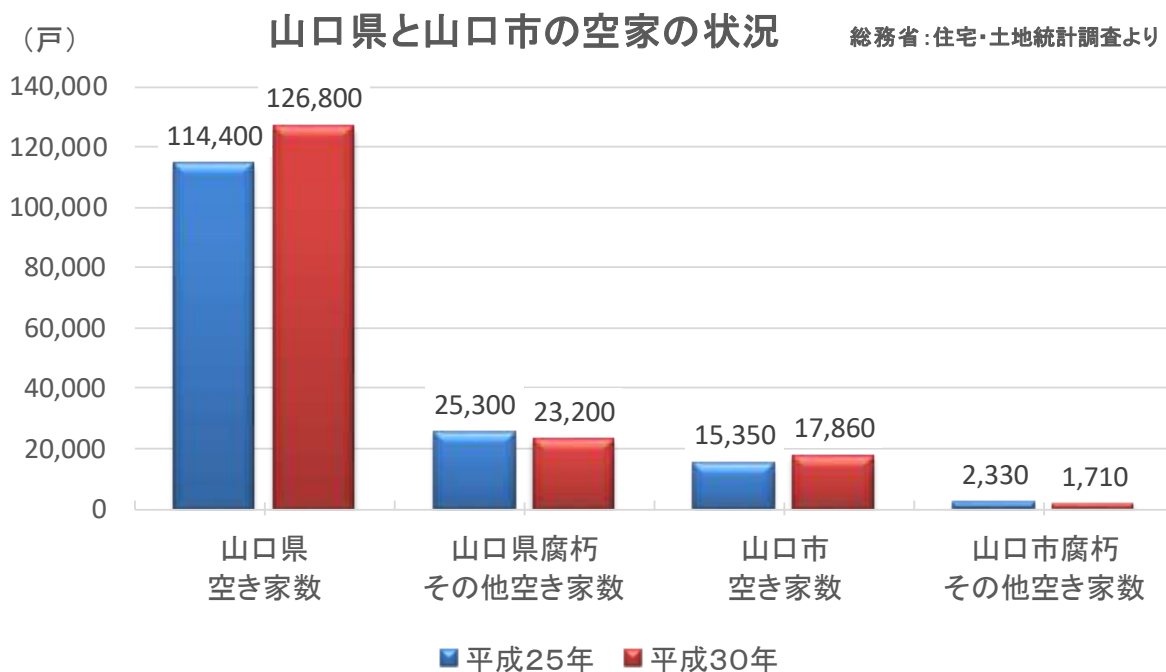
空き家の中で問題となる「腐朽・破損があるその他の住宅」は、1,710戸で、5年前に比べて620戸減、率にして26.6%減少しており、総住宅数に対して、山口県平均値よりは低く全国平均値と同じ値の1.6%を占めています。

山口市の空き家の状況

		平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	A	89,400	98,110	104,770
	内、空家	B	15,350	17,860
	内、腐朽・破損あり	C	3,500	3,300
	内、その他の住宅	D	2,330	1,710
空家率	B/A	13.7%	15.6%	17.0%
腐朽・破損のある空家率	C/A	2.6%	3.6%	3.1%
腐朽・破損のあるその他の住宅の空家率	D/A	1.6%	2.4%	1.6%

総務省：住宅・土地統計調査より

平成20年度の調査では、合併前の阿東町の数値が公表されていません。



(2) 山口市空家実態調査

前述のように、既存の調査では山口市の空き家に関するデータが時系列的に揃わず、空き家の数え方も異なることから、山口市の空家対策を評価・検討し、空家等対策計画を見直すに当たり、市内のより現実的な空家の状況を把握するために、平成28年度に引き続き市独自で次のような空家実態調査を実施しました。

調査対象：市内全域の戸建住宅・店舗併用住宅・共同住宅・長屋住宅・店舗・事務所・工場等 ただし、公営住宅は除く

調査方法：現地調査による敷地外からの外観調査

現地調査：令和3年9月～11月

調査内容：空家(※)と見られるかどうか、不良度判定、仮に倒壊した場合の周囲への危険度判定、写真撮影

(※「空家」：「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号。以下「法」という。)が対象とする「空家」であり、建物全体が居住や倉庫等の利用のないことが常態である建築物。空き部屋や空き区画を含めて一般的に「空き家」と言う場合よりは狭い範囲を意味します。)

参照資料：国土交通省住宅局「地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1」

留意事項：敷地外からの外観調査のため、実際には人が住まわれていたり、倉庫としてなど居住以外の目的で使用されていても、空家として判定されている場合があります

令和3年度空家実態調査 地域別集計表

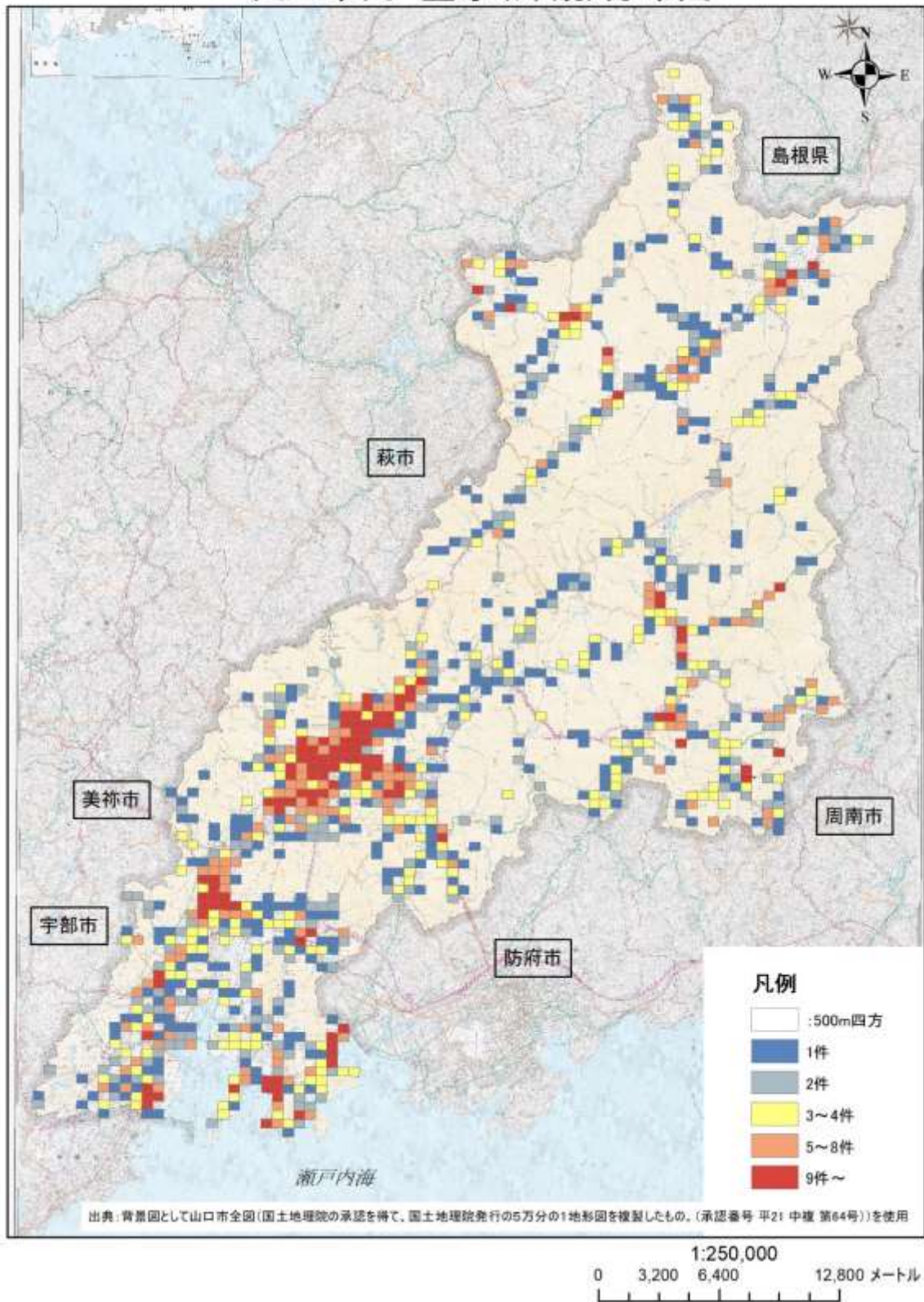
(件)

地域	合計	調査不可	A			B			C			D			E		
			I	II	合計	I	II	合計	I	II	合計	I	II	合計	I	II	合計
大殿	283	2	5	125	130	0	70	70	1	60	61	0	17	17	0	3	3
白石	217	1	1	103	104	1	63	64	0	34	34	0	11	11	0	3	3
湯田	214	1	4	112	116	1	53	54	1	32	33	0	5	5	0	5	5
仁保	88	2	8	27	35	5	19	24	3	13	16	1	3	4	0	7	7
小鯖	104	4	5	38	43	3	30	33	4	10	14	3	2	5	2	3	5
大内	278	0	6	184	190	3	67	70	2	7	9	1	7	8	0	1	1
宮野	271	3	20	143	163	6	56	62	4	20	24	2	12	14	1	4	5
吉敷	136	1	8	71	79	1	24	25	0	20	20	2	6	8	3	0	3
平川	126	0	4	84	88	0	19	19	0	15	15	0	1	1	1	2	3
大歳	150	1	7	80	87	4	36	40	1	12	13	1	5	6	3	0	3
陶	70	5	5	18	23	1	12	13	2	19	21	1	4	5	0	3	3
鑄銭司	67	6	7	28	35	3	14	17	2	5	7	1	1	2	0	0	0
名田島	39	0	5	14	19	0	11	11	0	4	4	1	2	3	1	1	2
秋穂二島	87	9	5	36	41	2	20	22	1	8	9	0	3	3	1	2	3
嘉川	148	8	8	60	68	4	36	40	3	13	16	3	7	10	1	5	6
佐山	78	1	7	28	35	4	21	25	1	12	13	1	1	2	1	1	2
小郡	356	4	7	174	181	3	102	105	2	46	48	2	12	14	0	4	4
秋穂	287	7	7	116	123	7	83	90	3	41	44	3	11	14	4	5	9
阿知須	149	8	11	49	60	6	38	44	1	20	21	2	9	11	1	4	5
徳地	689	49	68	137	205	56	140	196	28	128	156	21	35	56	5	22	27
阿東	614	30	106	190	296	28	86	114	9	64	73	8	46	54	15	32	47
合計	4,451	142	304	1,817	2,121	138	1,000	1,138	68	583	651	53	200	253	39	107	146

- A** A: 目立った損傷は認められない
- B** B: 管理が行き届いておらず、比較的小規模の修繕等が必要
- C** C: 不良度が進行しているが、大規模修繕までは要さない
- D** D: 不良度が進行しており、大規模修繕が必要
- E** E: 不良度が著しく進行しており、大規模修繕や解体が効率的な対処

- I** I: 倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない
- II** II: 倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がある
- 調査不可** 調査不可: 住宅地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定ができなかったもの

山口市内 空家(外観)分布図



この調査では、市内で外観から空家と見られた建物(以下、「空家(外観)」という。)は、4,451件ありました。

不良度判定別の内訳は、

「A」：目立った損傷は認められない 2, 121件 47.6%

「B」：管理が行き届いておらず、比較的小規模の修繕等が必要
1, 138件 25.6%

「C」：不良度が進行しているが、大規模修繕までは要さない
651件 14.6%

「D」：不良度が進行しており、大規模修繕が必要
253件 5.7%

「E」：不良度が著しく進行しており、大規模修繕や解体が効率的な対処
146件 3.3%

「調査不可」：住宅地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定ができなかったもの
142件 3.2%

となりました。

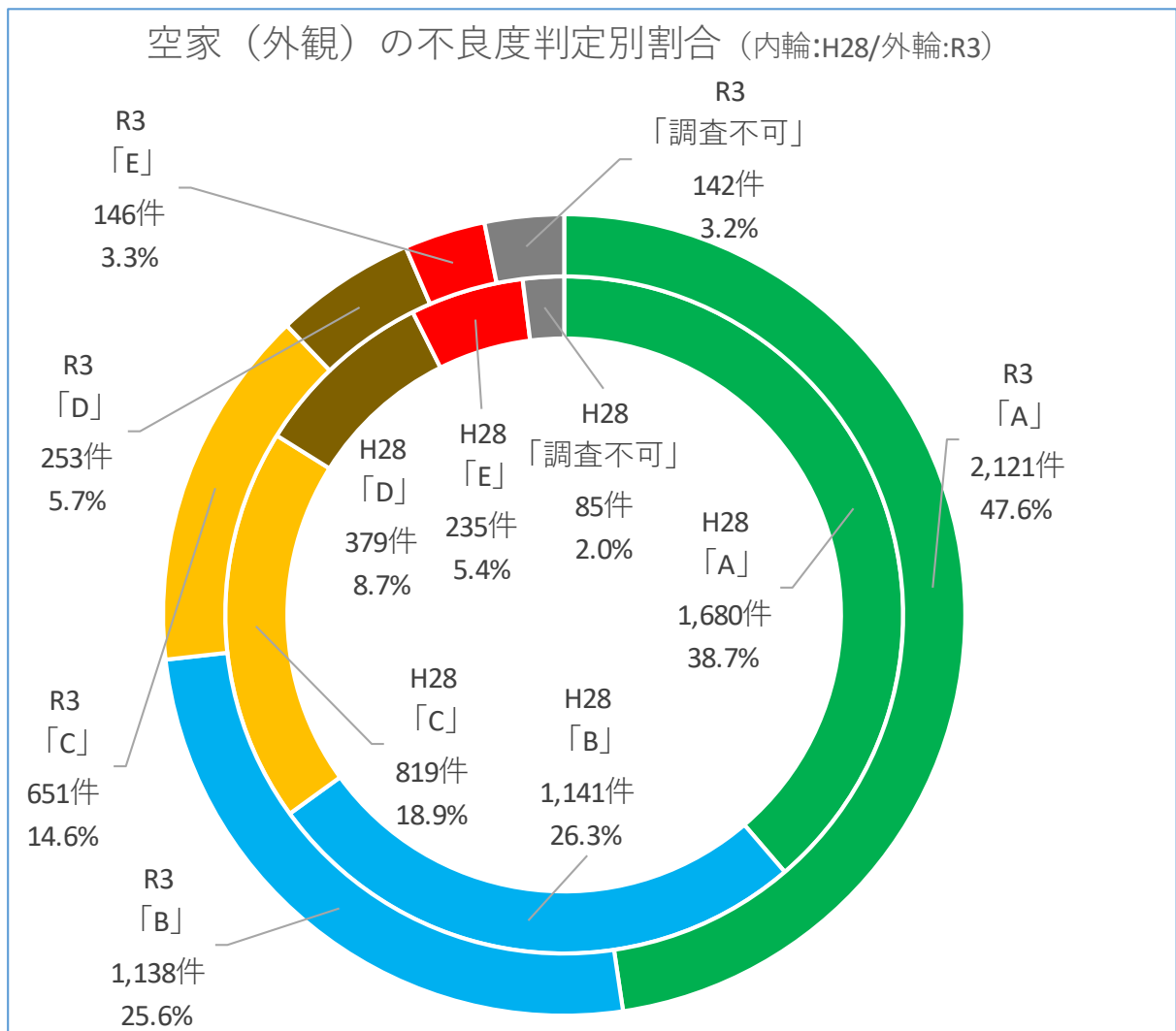
また、仮に倒壊した場合の周囲への危険度の判定では、隣地境界線、隣接道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3m、2階以上については5m以上離れているかどうかによって、

「I」：倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない
602件 13.5%

「II」：倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある
3, 707件 83.3%

「調査不可」：住宅地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定ができなかったもの
142件 3.2%

という結果になりました。

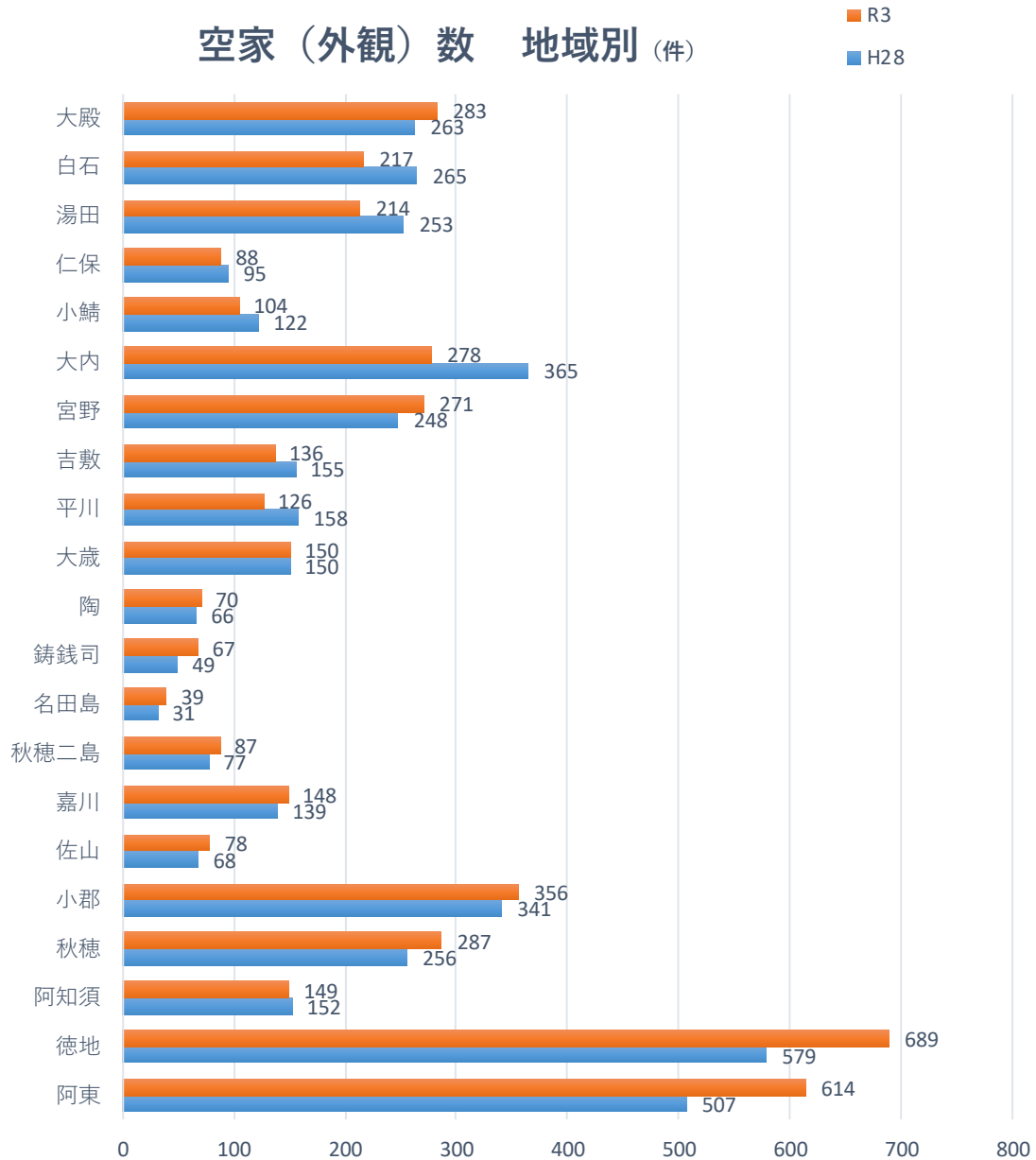


山口市での今後の人口減少予測や世帯員数減少傾向、65歳以上単独世帯の増加傾向等から考えると、この空家（外観）の総数についても、更なる増加が見込まれます。

また、空家の不良度が増すにつれて件数が少なくなっていることから、山口市内の空家は、概して老朽化するに従って管理に関する何らかの対処を受けていることが伺えるとともに、仮に倒壊した場合には、隣家又は隣接道路を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある立地に建っている空家が83%余りを占めている点は注意が必要です。

《空家（外観）総数》

市内地域別では、平成28年度調査から引き続き徳地地域が689件と最も多く、次に阿東地域が614件と、この中山間地域2地域で全体の29.3%を占めています。以下小郡地域で356件、秋穂地域で287件と続いています。



《利活用性の面からの不良度判定区分》

空家（外観）の利活用性から本調査の不良度判定区分を考えてみる場合、「A」～「C」の区分に該当するものを利活用性が高い「利活用向き」と、「D」・「E」の区分に該当するものを利活用するには大規模修繕を伴い現実的ではない「利活用不向き」と仮定して再区分してみると、「利活用向き」の空家（外観）は3,910件、87.8%、「利活用不向き」は399件、9.0%となりました。平成28年度調査では「利活用向き」は3,640件、83.9%、「利活用不向き」は614件、14.2%でしたので、「利活用不向き」の空家は総数及び割合ともに減少しています。

この「利活用向き」空家（外観）の市内地域別では、徳地地域が557件と最も多く、次に阿東地域が483件と、この中山間地域2地域で「利活用向き」空家（外観）

の26.6%を占めており、以下小郡地域で334件、大内地域で269件と市内で居住人口の多い地域が続いています。

一方「利活用不向き」の市内地域別では、阿東地域が101件と最も多く、次に徳地地域が83件と、この2地域で「利活用不向き」の46.1%を占め、空家（外観）総数や「利活用向き」空家（外観）の市内地域別内訳の場合と同様に、中山間地域2地域において特に多い傾向が見られますが、以下秋穂地域で23件、大殿地域で20件と続いており、やや異なる傾向が伺えます。やはり「利活用不向き」な空家（外観）は、古くからの建物が多く立地している地域で見られる傾向にあると考えられます。

令和3年度利活用性区分(仮定)別・地区別 (件)

地区	合計	調査不可	A	B	C	利活用向き 小計	D	E	利活用不向き 小計
大殿	283	2	130	70	61	261	17	3	20
白石	217	1	104	64	34	202	11	3	14
湯田	214	1	116	54	33	203	5	5	10
仁保	88	2	35	24	16	75	4	7	11
小鯖	104	4	43	33	14	90	5	5	10
大内	278	0	190	70	9	269	8	1	9
宮野	271	3	163	62	24	249	14	5	19
吉敷	136	1	79	25	20	124	8	3	11
平川	126	0	88	19	15	122	1	3	4
大歳	150	1	87	40	13	140	6	3	9
陶	70	5	23	13	21	57	5	3	8
鑄銭司	67	6	35	17	7	59	2	0	2
名田島	39	0	19	11	4	34	3	2	5
秋穂二島	87	9	41	22	9	72	3	3	6
嘉川	148	8	68	40	16	124	10	6	16
佐山	78	1	35	25	13	73	2	2	4
小郡	356	4	181	105	48	334	14	4	18
秋穂	287	7	123	90	44	257	14	9	23
阿知須	149	8	60	44	21	125	11	5	16
徳地	689	49	205	196	156	557	56	27	83
阿東	614	30	296	114	73	483	54	47	101
合計	4,451	142	2,121	1,138	651	3,910	253	146	399

- A : 目立った損傷は認められない。
- B : 管理が行き届いておらず、比較的小規模の修繕等が必要。
- C : 不良度が進行しているが、大規模修繕までは要さない。
- D : 不良度が進行しており、大規模修繕が必要。
- E : 不良度が著しく進行しており、大規模修繕や解体が効率的な対応。

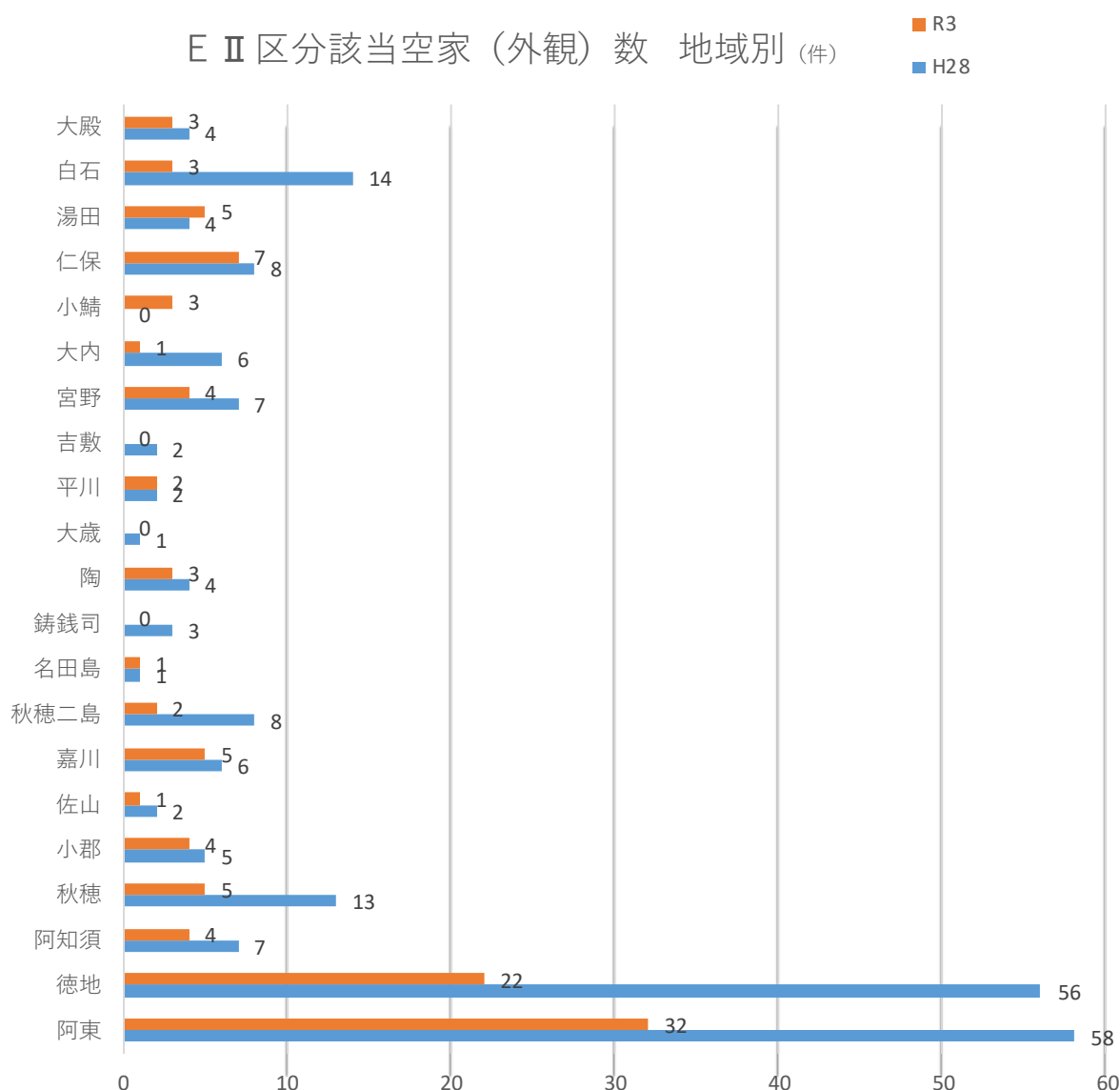
調査不可 : 住宅地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定ができなかったもの

《最も不良な区分かつ倒壊した場合に隣地に危険な立地のもの》

不良度判定が最も悪い「E」区分で、かつ仮に倒壊した場合に隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある「II」区分に該当する空家（外観）は、107件でした。平成28年度調査では「EII」は211件でしたので、「EII」の空家は104件、率にして49.3%減少しています。

市内地域別では、阿東地域が32件と最も多く、次に徳地地域が22件と、この2地域で「EII」区分該当の50.5%を占めており、以下仁保地域で7件、湯田地域、嘉川地域、秋穂地域で5件と続いています。前述の「利活用不向き」な空家（外観）の場合と同じく、平成28年度調査から引き続き中山間地域2地域において特に多く、次には古くからの建物が多く立地している地域等が続いています。

こうした状況から、戸別調査のうえ優先的な対処が求められます。



《平成28年度調査との比較について》

令和3年度空家実態調査では、平成28年度に実施した調査と比較して空家総数は4,339件から4,451件となり、112件増、率にして2.6%の増加となりました。不良度判定EⅡの空家については211件から107件となり104件減、率にして49.3%減少する結果となりました。主な内訳として所有者等により解体された件数が59件（うち17件老朽危険空家等除却促進事業補助金活用）、現地詳細調査により区分の変更を行ったもの86件でそれぞれ減少、新たに不良度判定EⅡとなったもの46件の増加となっております。空家等所有者との折衝、老朽危険空家等除却促進事業、相続財産管理人制度など民法の活用や固定資産税納税通知書への啓発文書の同封等、空家等対策の取り組みに一定の成果があったと考えられます。

【注記】

外観から空家と見られた建物の位置や状態に関する判断等を表示した地図それ自体は、公知された情報であり個人情報には当たらないものの、同じ地図上の建物に表札や郵便受けに表示された住人の名前を統合して表示させたり、その位置を住所として文字で表示すると保護されるべき個人情報となります。

また仮に、空家実態調査によるものを含めて、個別の空家情報が地域に広まった場合には、行政により不良な空家と判断されたことで周辺地の不動産評価額に影響を与えたり、空家ということから防犯上の危険性を助長させるなどの様々な悪影響を招く可能性がありますので、個別の空家情報の外部提供は行っておりません。

平成28年度空家実態調査結果 地区別集計

(件)

地区	合計	調査不可	A			B			C			D			E		
			I	Ⅱ	合計	I	Ⅱ	合計	I	Ⅱ	合計	I	Ⅱ	合計	I	Ⅱ	合計
大殿	263	4	0	74	74	0	56	56	0	100	100	0	25	25	0	4	4
白石	265	3	0	84	84	0	79	79	0	52	52	0	33	33	0	14	14
湯田	253	9	1	131	132	1	58	59	0	34	34	0	14	14	1	4	5
仁保	95	0	4	27	31	0	24	24	1	17	18	2	11	13	1	8	9
小鯖	122	1	5	38	43	1	35	36	6	18	24	7	8	15	3	0	3
大内	365	12	5	210	215	1	87	88	0	31	31	1	12	13	0	6	6
宮野	248	1	3	130	133	1	60	61	1	35	36	1	8	9	1	7	8
吉敷	155	1	3	77	80	2	33	35	0	23	23	4	9	13	1	2	3
平川	158	3	1	92	93	1	30	31	1	20	21	0	7	7	1	2	3
大歳	150	6	2	73	75	1	35	36	1	26	27	0	4	4	1	1	2
陶	66	1	8	19	27	2	12	14	1	11	12	0	6	6	2	4	6
鑄銭司	49	1	6	14	20	0	13	13	0	10	10	0	2	2	0	3	3
名田島	31	0	0	9	9	0	16	16	0	3	3	0	1	1	1	1	2
秋穂二島	77	2	0	32	32	0	16	16	0	14	14	0	5	5	0	8	8
嘉川	139	8	1	36	37	0	47	47	0	26	26	0	15	15	0	6	6
佐山	68	0	0	27	27	0	17	17	0	17	17	0	5	5	0	2	2
小郡	341	3	0	129	129	0	127	127	0	56	56	0	21	21	0	5	5
秋穂	256	3	3	90	93	2	78	80	0	45	45	0	20	20	2	13	15
阿知須	152	7	0	49	49	0	41	41	0	37	37	0	11	11	0	7	7
徳地	579	12	12	66	78	27	135	162	18	150	168	13	81	94	9	56	65
阿東	507	8	14	205	219	6	97	103	3	62	65	3	50	53	1	58	59
合計	4,339	85	68	1,612	1,680	45	1,096	1,141	32	787	819	31	348	379	24	211	235

A	目立った損傷は認められない
B	管理が行き届いておらず、比較的小規模の修繕等が必要
C	不良度が進行しているが、大規模修繕までは要さない
D	不良度が進行しており、大規模修繕が必要
E	不良度が著しく進行しており、大規模修繕や解体が効率的な対処
I	I：倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない
II	II：倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がある
調査不可	調査不可：住宅地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定ができなかったもの

第4節 これまでの空き家等対策

1 法令が整備される以前の山口市の取組

平成17～ 19年度	「街なか居住支援センター」をNPO法人山口まちづくりセンターへ委託して、中心市街地を対象とした空き家の利活用を図り、主に高齢者に街なかへの移住を促す空き家バンク制度を運営
(平成17年10月1日 山口市、小郡町、秋穂町、阿知須町、徳地町が合併)	
平成20年度	市周辺部の過疎地域(徳地地域)を対象として定住を促す空き家バンク制度を開始
(平成22年1月16日 山口市と阿東町が合併)	
平成22年度	合併に伴い、空き家バンク制度の対象地域に新たに阿東地域を追加

2 法令の整備以降の山口市の取組

(1) 法令の整備

平成25年 3月	旧「山口市空き家等の適正管理に関する条例」(平成25年山口市条例第15号。以下「旧条例」という。)制定
6月	旧「山口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」(平成25年山口市規則第41号。以下「旧市規則」という。)制定
7月	旧条例及び旧市規則施行
平成26年11月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)公布
平成27年 2月	「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令」(平成27年政令第50号)制定…法を部分施行 「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。以下「基本指針」という。)告示
4月	「空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」(平成27年総務省・国土交通省令第1号。以下「法規則」という。)制定
5月	法を全部施行
	法規則を施行 『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。)通知
平成28年 3月	旧条例を「山口市空家等対策の推進に関する条例」(平成28年山口市条例第25号。以下「条例」という。)に全部改正
	旧市規則を「山口市空家等対策の推進に関する条例等の施行に関する規則」(平成28年山口市規則第39号の3。以下「市規則」という。)に全部改正
4月	条例及び市規則施行
	基本指針一部改正
令和 3年 6月	基本指針一部改正
	ガイドライン一部改正

山口市では、国の法律等に先行して平成25年3月に旧条例を制定し、同年7月1日から施行しました。内容としては、「空き家等」や「所有者等」の定義のほか、空き家等の適正な維持管理は所有者等の義務と明文化、所有者等の特定のための調査権、管理不全な空き家等の所有者等への助言又は指導、勧告、命令、公表、代執行制度、空き家等対策審議会等について規定していました。

平成26年11月27日に、法の新規公布があり、平成27年5月26日に完全施行されたことから、この新法との整合を図るため、平成28年3月に旧条例及び旧市規則の全部を改正して、平成28年4月1日から施行しました。条例では、用語の意義を原則的に法の例とし、法に規定する空家等対策計画の作成を市の義務としたほか、同じく法に掲げる空家等対策協議会や市独自の緊急安全措置等について規定しています。

(2) 空き家相談への対応

市へ寄せられる管理不全な空き家に関する各種相談への対応は、法令の整備以前には、相談内容に応じて庁内各部署で対応していましたが、旧条例が施行された平成25年度以降には、基本的に生活安全課で対応しています。対応状況としては、下表のとおりであり、解決率は67.9%となっています。

相談が寄せられた事例において、これまでに調査した中では、空家の所有者等は概して市内に居住されていることは少なく、また、適切な管理が長期間なされなかったと思われ、特に不良度が高い空家では、所有者が亡くなった後に相続手続きが済まされておらず、法定相続権者が市外各地に居住される多数の方にわたっているケースが珍しくありません。相続手続きの未完了は、概して建物の共有状態による管理責任の分散化を意味するため、相続権者の建物管理義務の自覚を妨げる大きな要因であると考えられます。

空き家相談への対応状況 (件)

年度	相談件数	内、解決件数
H25	54	44
H26	50	36
H27	53	44
H28	76	52
H29	75	52
H30	63	42
R1	59	35
R2	48	31
R3	39	15
計	517	351

(3) 空き家・空き地バンク制度の展開

人口減少地域において実施している、「空き家バンク制度」については、平成31年4月からは空き地も対象とし、「空き家・空き地バンク制度」として、現在、徳地、阿東、仁保、秋穂二島、秋穂地域に展開しています。令和4年8月末現在までに、のべ361件の空き家が登録され、213件が制度を活用して成約されています。

この「空き家・空き地バンク制度」により、445人が移住され、移住・定住の促進に一定の効果があったものと考えられます。

(4) 空き家等対策体制の整備

法令の整備にあわせ、現在山口市では、空き家等対策の利活用面を定住促進施策として、また適切な管理が行われていない空き家の管理・対処促進面を安心・安全なまちづくりの一環として取り組んでいます。なお、平成28年4月、空家対策室を設置し、体制を強化、空き家等対策の充実を図っています。

第1章 空家等に関する対策の対象とする地域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 計画の趣旨

近年、地域における人口減少や核家族化・単身化、既存建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がされていないことが常態の、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（立木その他の土地定着物を含む。）、いわゆる空き家等が年々増加しています。このような空き家等の中には、適切な管理が行われず放置された結果として、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、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。今後、空き家等の数が更に増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されているところです。

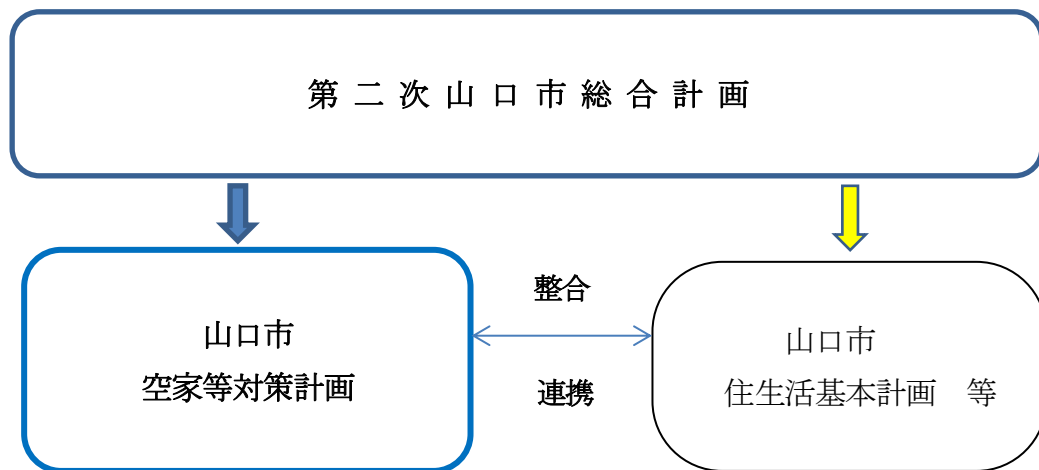
このような状況を踏まえて、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されました。

山口市においても、空家等対策を効果的・効率的に推進し、総合的かつ計画的に実施するために、法に定める空家等対策計画を平成30年3月に「山口市空家等対策計画」として策定し、空き家の相談や、適正管理、除却の促進を図ってきました。

今後も、空き家等の増加とともに空き家問題の深刻化が見込まれる中、総合的かつ計画的な空き家の対策をさらに進めるため、「山口市空家等対策計画」の改定を行います。

第2節 計画の位置付け

本計画は、法第6条及び条例第4条に基づき「空家等対策計画」として作成するものです。平成30年度（2018年度）から10年間を計画期間とする第二次山口市総合計画において、新しい施策体系のもと、空き家等対策を具現化するための「部門計画」として位置づけ、関係法令や山口市住生活基本計画等の関連計画との整合性を図って作成しています。



第3節 基本的な考え方

法第3条（空家等の所有者等の責務）において「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。」と規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により、適切に対応することが前提となります。

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、法第4条（市町村の責務）において、「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されているように、山口市において、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ずるなど、空家等に関する対策を実施することとします。

第4節 対象とする地域

山口市空家実態調査による空家（外観）の市内分布状況では、空家（外観）は建築物が存在している市内全域で見られたことから、山口市全域を空家等に関する対策の対象とする地域とします。

また、安全性や公衆衛生、景観等の改善、確保を図る際には、それによる効果度を勘案して、人口や建築物の密集する地域を重点的に対応します。

第5節 対象とする空家等の定義・種類

本計画の対象とする空家等は、次のとおりとします。

1 法に規定する空家等

一般的に「空き家」という場合、利用されていない建築物の全体又はその一部の空室及びその敷地を意味し、「空き家等」という場合には、これに附属する工作物等を含めて広い意味で使われていますが、法第2条第1項における「空家等」は、次ページのとおり「空き家等」よりも狭義に定義されています。

本計画における空家等に関する対策の対象は、原則として法に規定する「空家等」とします。

ただし、倉庫として使用されている「空き家」や、集合住宅の一部の空室等のような、法に規定する「空家等」には該当しないものについても、管理不全な「空家等」に移行する前からの対処が望ましいことから、情報の提供や適切な管理の促進、利活用の促進等の範囲においては、本計画における対策の対象とする「空家等」に含めます。

なお、本計画内の「空家」又は「空家等」及び「空き家」又は「空き家等」についての表記は、次章以降は、混乱を避けるため、固有名詞等として既に使用されているもの、対比して記載する必要がある場合を除き、原則として「空家」又は「空家等」に統一表記します。

法第2条第1項における「空家等」の定義

この法律において「空家等」とは、建築物(※1)又はこれに附属する工作物(※2)であって居住その他の使用(※3)がなされていないことが常態(※4)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。

※1 「建築物」

建築基準法(昭和25年法律第201号。)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいう。店舗や工場等住宅以外も対象。

※2 「これに附属する工作物」

ネオン看板等門又は塀以外の建築物に附属する工作物。

※3 「居住その他の使用」

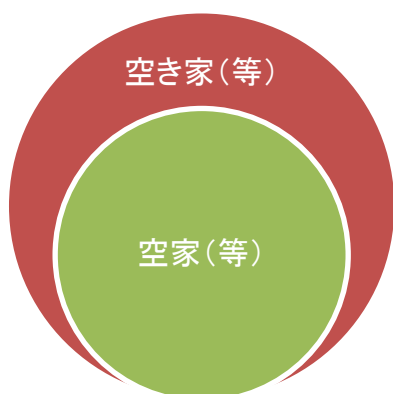
物置としての使用を含む。

※4 「常態」

建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間(=1年間)を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準。

なお「空家等」の敷地ではない「空き地」については対象とされておらず、「長屋」や「共同住宅」は当該住宅内の全ての住戸(=建物全体)が空室となった場合に「空家」に含まれます。

空き家(等)及び空家(等)のイメージ



時間経過	
←概ね1年未満	概ね1年以上→
空き家(等)	
	空家(等)

2 市所有の空家等

市が所有する空家等及びその跡地についても積極的に活用し、公共的な場所としての利活用の推進を図るため、本計画の対象とします。

第6節 空家等対策の取組方針

1 空家等対策の総合的かつ計画的な推進

法の目的に基づき、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策をまちづくりに係る他の計画を踏まえつつ、多様な関係機関との連携とともに、総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与します。

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の管理については、所有者等に対して第一義的に、自らによる空家等の管理責任の遂行を求めます。

しかしながら、所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理責任を全うしない場合には、本計画に基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めます。

3 空家等の発生の抑制

空家等に関する対策の実施に関して周知啓発を行い、新たな空家等の発生を抑制するとともに、発生している空家等については適切な管理を促進することにより、より良質で利活用が容易なものの増加を図ります。

第2章 計画期間

第1節 計画の期間

本計画の計画期間は、第二次山口市総合計画（計画期間：平成30年度（2018年度）～令和9年度（2027年度））との整合を図ることから、平成30年度（2018年度）から令和9年度（2027年度）までの10年間とします。

第2節 計画の見直し

関係法令の改正や社会情勢の変化等により、必要に応じて適宜見直すものとします。

年度	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)
総合 計画	→											
		第二 次総 合計 画	→									
空家等 対策 計画	作成	→					○ 見直 し					
空家 実態 調査	○ 実施					○ 実施					△ 予定	
(総務省) 住宅 ・土地 統計 調査			○ 実施	○ 速報 公表				○ 実施	△ 速報 公表			

第3章 空家等の把握及び調査に関する事項

第1節 情報提供

空家等の劣化、損傷等の現状や、それによって地域の生活環境がどのように悪影響を受けているかは、その地域で生活されている市民の方が、身近な問題として最も早く、詳しく把握されています。地域に悪影響を及ぼしている空家等があるときは、これまで同様、速やかにその情報を市へ提供していただくことが、空家等のもたらす問題の早期把握、早期対処につながります。

情報提供をいただく際には、その後の対処において参考とするため、市規則第2条の規定による「空家等情報提供書」（市規則様式第1号）を提出していただく方法、その他適宜の方法によって所用の事項について確認するよう努めることとします。

第2節 空家等に関する調査

1 全体調査

(1) 実態調査（全域調査）

市内全域の空家を対象としてその所在地等を現地調査し、空家等対策の基礎資料とするもので、外観による調査を実施しています。

既存の総務省／住宅・土地統計調査も当然に活用しますが、こちらは調査区を限定した抽出調査であるため、山口市全域の数値が推計値であることや、空家の数え方が法とは異なること、実態調査では、より市内の空家の実際に近い状況を把握できることなどから、今後5年毎に実態調査の実施を予定します。

(2) 総務省／住宅・土地統計調査

統計法に基づき昭和23年から5年毎に行われている基幹統計調査です。この調査における「住宅」とは、完全に区画された建物又はその一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものとされ、アパート等の集合住宅では空き室も含めて、その1区画（室）毎に数えられています。法における空家は、当該建物内の全ての区画（＝建物全体）が空室となった場合に建物単位で判定することとされ、全く異なっています。

本調査では「居住世帯のない住宅」の内、「空き家」の区分が更に、「二次的住宅」（別荘ほか）、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つの区分に分けて整理されています。

調査区を限定した抽出調査であるため、山口市全域の数値が推計値であることや、合併等の経緯もあり、現在の山口市全域に関する数値が揃わない年度があります。直近の調査は平成30年（2018年）で、次回は令和5年（2023年）に実施、翌令和6年（2024年）に速報が公表される予定です。

2 個別調査

(1) 現地調査

情報提供や空家実態調査等により把握した個別の空家等に関して、法第9条第1項の規定に基づき所在地や老朽・不良度、立地状況、利用（居住・倉庫等）の有無等に関して行う調査です。

(2) 所有者等調査

空家等の所有者等については、法第10条第1項において、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものを保有する利用目的以外の目的で、法の施行に必要な限度において内部利用ができるものとされています。また、同条第3項においては、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めるとされています。

固定資産税の納税義務者等を調べて管理改善を依頼しても、相手の対処がなかったり、連絡自体が取れなかったりした場合には、更に不動産登記簿類や戸籍、住民登録等を調べ、所有者等に相続が発生していれば、現在の法定相続権者全員を把握します。

(3) 事情調査・意向調査

空家等の所有者等は当該空家等には居住していないことから、法第12条の規定に基づき、まずは市内外の別の場所に居住する所有者等（固定資産税の納税義務者）に当該空家等が不良な現状を伝えて、管理状況改善に向けた対処を依頼します。所有者等の事情に応じて、空家等の管理や改修、利活用、除却等に関する情報提供に努め、所有者等自らによる対処を促します。

また、必要に応じて他の共有者や相続人等調査を進め、連絡を取り、空家等が現状に至っている事情や現在の利用状況等とともに、不良な状況の改善に向けた今後の対処の意向を確認します。

なお、法に基づく措置を実施するためには、所有者等が複数おられれば、その全員の事情調査・意向調査が必要となります。

(4) 特定空家等判断調査（立入調査）

事情調査や意向調査を踏まえた上で、所有者等による自主的な改善が望めず、状況の改善のためには法による措置も辞さない空家等として、法第2条第2項に規定する4種類の状態（(イ)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、(ロ)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、(ハ)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、(ニ)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）に該当する「特定空家等」であるか否かを判断するための調査です。

空家等の状況に応じて、法第9条第2項の規定に基づく立入調査を伴う場合が想定されます。

第3節 空家等に関するデータベースの整備

法第11条には、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が規定されています。

山口市においては、前節の各調査の結果のほか、法第14条に規定する措置の実施状況や「空き家バンク」をはじめとした空家の利活用制度への登録状況を各々データベース化し、空家等の案件ごとに電子媒体又は紙媒体により管理ができるように整えるとともに、各調査結果が連動できるように努めます。

不動産登記簿をはじめとした公開された情報を除いて、個別の空家等に関する情報のほとんどは保護されるべき個人情報であり、同様に、住宅地図上に整理された空家等の所在地等に関する地図もまた個人情報となりますので、法令等により認められる場合や法令等に基づく手続きを経た場合を除いて、山口市から外部へ提供することはありません。庁内の空家等対策に係る内部部局が空家等に関する情報を共有することは、法で認められていますが、その業務の範囲内で必要とされる情報が共有されれば足りるものであるため、これについても慎重な取り扱いを基本とします。

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 適切な管理がされない背景

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

- ① 核家族化に伴う居住家屋の分散、及びこれによって生じる所有者死亡時の管理すべき住宅の増加
- ② 所有者等の高齢化や、遠方への居住等による空家等の現状把握や管理の困難性の増大、及びこれに伴う管理費用の負担増
- ③ 空家等の活用方針や処分計画等が定まっていないことによる管理意欲の低下
- ④ 相続人を決定しないまま長期間にわたり放置されたことを原因とする管理すべき空家等の存在の未把握
- ⑤ 所有者等の高齢化に伴う相続等発生時の権利関係の複雑化、分散化、及びこれに伴う協議や手続き等の困難性の増大、費用負担の増
- ⑥ 共有名義による管理責任や相続等権利関係の分散化、及びこれに伴う売却益等の分散化を原因とする管理・運用・処分等意欲の低下、手続き等の困難性の増大、費用負担の増

第2節 対応方針

第1章第3節でも述べたように、法第3条（空家等の所有者等の責務）において「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により、適切に対応することが前提となります。

しかしながら、前節でも述べたような理由から、所有者等が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。

こうしたことから、本市では、第1章第3節及び第6節で記述した空家等対策の基本的な考え方、取組方針に基づいて、所有者等の第一義的な責任を前提としながら、空家等の状態に応じた対策を実施するとともに、所有者等による適切な管理を促進し、空家等の利活用が容易な状態の維持、又は移行を図ることを対応方針とします。

第3節 適切な管理を促進する施策

1 意識の涵養や理解の増進

管理不全な空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼすことから、空家等の適切な管理を行うことの重要性や空家等が及ぼす諸問題について、所有者等はもちろんのことですが、広く地域住民全体で共有される必要があります。

これらについて、関心を広く喚起し、地域全体でその対処方策を検討・共有でき

るように努めます。

(1) 空家等対策計画の公表

空家等対策計画は、市のホームページや市の窓口に配置するなどにより広く公表し、住民との共有を図ります。

(2) 適切な管理及び相続手続等の促進

空家等の適切な管理及び適切な時期に相続手続等を行うことの重要性や、空家等に関する相談窓口については、市のホームページや広報紙への掲載や、市の窓口にパンフレットを配置するなどのほか、固定資産税納税通知書への啓発文書の同封により、その周知を図ります。また、空家無料相談会等を通じて専門家による情報提供や相談の場の提供等に取り組みます。

今、所有している空き家や家屋の整理… 今から考え、取り組みますか？ ご家族やご親族に託しますか？

ご家族やご親族と、空き家の今後についてきちんと話し合っていますか？
今、空き家を放置しても…いずれご家族やご親族が解決しないといけなくなります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました！

法律で、空き家の持ち主などは空き家の適切な管理に努めなければならないこととされました。

この特別措置法により、その後の空き家の管理が厳格化されています。

適切な管理をおこなうと大変なことに！

市から「ご近所に迷惑をかける空き家」と判断されると、持ち主などに対して改善を命令されることも！
命令に違反した場合は、最大50万円の支払いが命ぜられるほか、強制的に解体等され、その費用も支払うことになります。

市から勧告を受けると、税金が増えることに！

法律に基づき、市から空き家を適切に管理するよう、勧告を受けると、住宅用地の特例措置が解除され、土地の固定資産税・都市計画税が高くなります。
※住宅用地の特例措置については別紙「通知書のみかた」をご確認ください。

相続の手続きを先送りすると大変なことに！

ひいじいちゃんの空き家を整理しようとしたら親族が何十人にも増えていた！

整理に要する時間と手続の経費が大変！

ひいちゃんを整理してくれたらばごんな苦労は…

相続の整理は適切な時期に手続をしましょう！

家は住む人がいないと、想像以上の速さで傷んでいきます！

いざ住もうとしても、適切な維持管理を怠っていると修繕できなくなっていることもさらに、雨れた空き家は、余計に解体費用がかかることも！
今後利用する予定がなければ売却・賃貸、解体などを早めに考えましょう。

長期的な視点にたつて空き家のコストとリスクを考えましょう！！

空き家を残すことで住宅用地の特例措置により減額される税額に対して、どのようなコストとリスクが発生するが考えましょう。

コスト増

- ◆定期的な草木の除草や伐採に係る費用
- ◆経年により増加していく家屋の修繕費用
- ◆世代が代わることによって相続権者が増えたと分だけ増加していく、空き家の整理に係る費用

リスク増

- ◆瓦などの飛散による、周辺の建物に対する損害賠償
- ◆特に人的被害が出た場合は大変なことになります！

あなたの空き家を再利用しませんか！

山口市では、「空き家バンク制度」を運用して居住を促進しています。
地域・商業・仁徳地域に賃貸または売買可能な空き家を有する方は、ぜひ空き家バンクの登録にご協力ください。その他、空き家の利活用に関してもご相談ください。

●山口市役所 定住促進課(山口総合支所内3階)
TEL:083-934-4646 FAX:083-934-2702
E-mail:teiju@city.yamaguchi.lg.jp

危険な空き家のご相談は空家対策室へ！

お近くに管理の悪い危険な空き家があってお困りの場合や、自ら所有する空き家の維持管理及び整理について情報が欲しい時、その他空家に関する法律などのお問い合わせは、山口市空家対策室までお寄せください。

●山口市役所 生活安全課 空家対策室(山口総合支所内3階)
TEL:083-934-2915 FAX:083-934-2644
E-mail:seikatu-a@city.yamaguchi.lg.jp

再生紙を使用しています

- 28 -

2 相談体制の整備・関係機関等との連携

空家等の所有者等に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必要があります。

空家等をめぐる一般的な相談は、まずは市において対応しますが、空家等に関する相談は利活用や相続、権利関係等専門的で多岐にわたるため、それぞれの事業者や専門家等の協力を得ることが必要です。

また、空家等の所有者等自らが維持管理するに当たっては、それらの役務を提供する事業者の選定や手続き等に対する不安や疑問を解消することも重要になってきます。

本市では、これらに対応するため、事業者や専門家等の関係機関との連携を行い、空家等に関する相談体制の整備・拡充を図ります。

なお、現時点における空家等の相談窓口を「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」において整理しています。

また、空家等の対策の実施体制を「第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項」において整理しています。

3 適切な管理に関する情報の提供、助言等

空家等に関する苦情・相談等に対応して現地調査を行った結果、空家等が管理不全な状態であった場合は、条例第4条第2号の規定に基づき、所有者等に対して、空家等の劣化や損傷具合等の必要な情報の提供や、修繕等の適切な管理に関する助言等を行います。

なお、空家等が、法第3条に規定する所有者等による適切な管理が行われておらず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている管理不全な状態に当たる場合の対応については「第6章 空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項」において、詳細に整理しています。

Q & A

- 相談は無料ですか？事前に予約が必要ですか？
窓口での相談は無料、相談時間は30分です。事前に予約を頂いた方が優先となります。なお、ご相談の内容によっては、専門機関への紹介となります。
- 匿名での相談はできますか？
受付の際には、氏名・電話番号・相談の概要をお伺いします。(個人情報を相談以外に使用することはありません)
- まだ空き家ではありませんが、相談できますか？
もちろん可能です。住宅をスムーズに継承していくためには、ご家族で話し合っ、早めに準備しておくことが重要です。
- 業者を紹介してもらえますか？
相談内容に応じたアドバイスはいたしますが、紹介、あっせん、仲介等は行っていません。
- 実家を相続したのですが、住む予定はありません。どうしたらいいのでしょうか？
放置しておくとか様々な弊害を招く可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいたほうが住宅の傷みも少なく、地域のためにもなるので、ご自身で使う予定がない場合は、買取りや売却なども検討されることをお勧めします。
- 近所の空き家が倒壊しそうで困っているのですが、相談できますか？
ご近所の空き家については、お住まいの市や町にご相談ください。

空き家相談窓口のご案内（無料）

空き家のご相談をお受けします。

きらめき住まいづくりセンター

業務時間：午前10:00～午後4:00（相談受付は午後3時30分まで）
（休曜日：毎週水・日曜日、国民の祝日・休日、夜・年末年始）
住所：〒753-0821 山口県宇部2丁目5-69（山口県庁庁舎内）
電話番号：083-932-6800
FAX番号：083-932-5054
ホームページ：http://www.c.cable.ne.jp/~krameki/

住宅をお持ちのみなさまへ

山口県では、6軒に1軒が空き家[※]で、その数は増加しています。その中には、管理が行き届かず、庭に雑草が生い茂り、建物の老朽化が進行しているものや不審者の侵入などが懸念されるもの等も見られます。このような“管理が行き届かない空き家”が、社会問題になっています。

※平成25年住宅土地政策調査結果。
※国土は、市町村の所有や特定・特定住宅・無主住宅・無主などによっている住宅、入居者が長期不在している住宅も含めて、調査する情報のない住宅は全て空き家です。



こうなる前にご相談ください!!

空き家相談窓口のご案内

監修：山口県住宅課 市町担当課：山口市近安全課
製作：山口県とりある住生活推進協議会 空家対策室 電話：083-934-2915

居住中から空き家になった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登記の変更、相続などの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、改修や修繕、雑草や害虫の除去、建物の解体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、行政から指導などを要し、処分されることもあります。

空き家と賃貸住宅では、相続税がちがう!?
相続税は、評価額が基礎控除額を超えた分にかかってきますが、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評価額が低くなることもあります。

住まなくなった家を売るなら…
マイホームを売った譲渡所得は3,000万円まで非課税ですが、住まなくなって3年以上経つと居住用財産として扱ってもらえず、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
空き家の適正管理の方法や関連情報、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（山口県住宅課 空き家）

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）又は解体などの対応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（きらめき住まい）
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

適正な管理
そのままがいいけど、周りに迷惑かけたくない!
・通風・換気・通水
・ポストの整理
・外周の清掃、草取り
・屋根や外壁まわりの点検 など

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間部などでも、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。
・将来の利用予定がある場合は、契約更新がない「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、 売却 賃貸 解体

まだ使えるかな？ 壊したほうがいいかな？
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
・墓地 など
・土地活用の可能性は、場所によって様々です。不動産業者や建築士等に問い合わせてください。
・市や町の空き家バンクに、空き家を登録できる場合もあります。

4 適切な管理を促進するための支援等

山口市では、適切な管理を促進するための具体的な支援策として次の事業を実施しています。

また、必要に応じて他の有効な支援策についても今後検討を行います。

➤ 空家無料相談会

空家等及びその跡地の所有者、相続人等を対象として、相続や登記、信託、後見、不動産取引等、空家に関連する内容について無料で専門家に相談できる相談会を開催して、所有者等による自主的な対処を啓発しています。

➤ シルバー人材センターとの協定による空家等管理業務の紹介

公益社団法人山口市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を結んでおり空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合には、センターの空家等管理業務を紹介するとともに、市広報等により、センターの業務をPRすることとしています。

➤ 空家等除却費用補助（老朽危険空家等除却促進事業）

木造又は軽量鉄骨造の空家等で著しい不良度であり、かつ周囲への影響度も高い限定的な状況にある空家等の除却工事に対して、予算の範囲内で補助金を交付しています。

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は、空家等が中古住宅市場にあまり流通していないこと、所有者等と活用希望者との接点が少ないことなどにより、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より多く創出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、法の規定する空家等には該当しませんが、市所有の空家等及びその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利活用の推進に努めます。

第2節 空家等の活用を促進する施策

1 市場への流通の促進

空家等が地域資源の一つとして利活用されるためには、空家等の市場への流通を促し、空家等が利活用される機会を拡大することが重要です。

しかしながら、空家等は、それが個人の財産であることから、その所有者等に、空家等を利活用することへの積極的な姿勢がなかったり、売却や賃貸に関する不安や疑問があるときは、その空家等は市場へ流通されないこととなります。

空家等の利活用を促すための啓発はもちろんのことですが、所有者等が感じる不安や疑問を解消するため、不動産関連団体等との連携・協定により相談窓口を拡充するほか、「空き家・空き地バンク制度」等によって、所有者等が安心感をもって空家等を市場へ流通させるための環境整備に努めます。

2 情報発信、ニーズ喚起

空家等の利活用についてのニーズの掘り起こしと、所有者等の利活用の意欲の高揚を図るため、不動産関連団体等と連携しながら空家等の利活用の可能性を検討するほか、空家等が利活用された事例を事業者と共有するとともに、市のホームページ等において市内外へ情報発信することで、空家等の利活用の促進を図ります。

3 公益的な利活用

空家等の中には、住宅として利用する以外にも地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することで、また、文化的建造物はその保全に努めることなどにより、地域に貢献する施設として有効活用できるものも存在します。そのような空家等を本市の実施する事業において利活用し、又は地域住民、福祉や介護等の事業者が公益的施設として利活用することは空

家等の利活用を図るだけでなく、地域の活性化を促す上でも有効なものと考えられます。

市で直接、空家等を利活用するだけでなく、地域住民、福祉や介護等の事業者による利活用の検討を誘導することで、空家等の利活用機会の拡大に努めます。

4 空家等の活用を促進するための支援等

山口市では、空家等の活用を促進するための具体的な支援策として、次の事業を実施しています。

また、必要に応じて他の有効な支援策についても今後検討を行います。

➤ 「空き家・空き地バンク制度」

空き家・空き地の情報を市のホームページ等の媒体を通じて発信し、売りたい人と買いたい人、又は貸したい人と借りたい人のマッチングを行うことで、移住・定住の促進及び空き家・空き地の利活用を図る制度です。

本市においては、人口減少の著しい地域を中心に「空き家・空き地バンク制度」を運用しています。

また、「空き家・空き地バンク」への登録促進及び移住希望者の円滑な移住の促進を図ることを目的とした次の補助事業を行っています。

- 「空き家バンク改修事業補助金」
- 「空き家バンク家財道具等処分事業補助金」

➤ 「空き家活用地域活性化事業」

市内に所在する空き家を優れた地域資源として活用し、新たな交流を作り出す先駆的な空き家活用事業を対象に、空き家の改修事業費等の支援を行う事業です。関係人口の増加を通じて地域活性化、ひいては本市への移住定住の促進を図っています。

「交流促進空き家活用事業」は、コンペティション方式で補助対象者の採択を行い、「地域応援型空き家活用事業」は、地域団体と民間事業者が連携して行う空き家活用事業を対象に行うもので、審査会は実施せず、補助要件に定めた空き家改修事業費の支援を行っています。

- 「交流促進空き家活用事業」
- 「地域応援型空き家活用事業」

➤ 不動産事業者団体との協定による市場への流通促進

本市は、一般社団法人山口県宅建協会山口支部及び公益社団法人全日本不動産協会山口県本部と「空家等の対策に関する協定」を締結しており、市が所有者等から空家等の利活用に関する相談を受けた場合に、宅建協会山口支部又は不動産協会山口県本部を紹介するほか、所有者等の承諾を得て、必要な情報を提供します。

また、宅建協会山口支部及び不動産協会山口県本部は、所有者等の承諾を得て空家等の売買、賃貸その他不動産取引の媒介又は管理業務や、併せて市が依頼した啓発チラシの配布やポスターの掲示等の業務を行います。

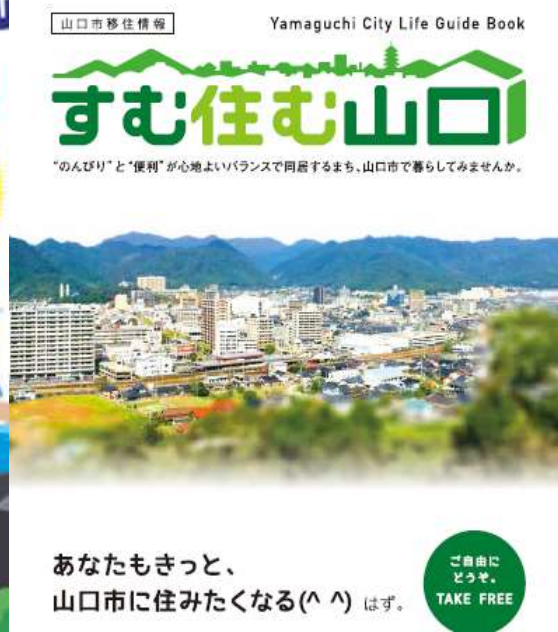
➤ 中心商店街の空店舗（空家）活用促進

魅力ある商店街づくりを推進し、商店街の活性化を図ることを目的に中心商店街（山口市商店街連合会に加盟する商店街）等にある空店舗に新規出店等される方を支援しています。

【交流促進空き家活用事業のチラシ】



【山口市移住情報冊子】



※ 同名の専用ホームページもあります。

第3節 空家等の跡地の活用を促進する施策

1 活用の課題

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等は、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、都市計画法における用途地域の指定等により用途の制限が行われているなど、法令により様々な制限がある場合があります。

また、郊外における宅地造成が無秩序に行われ、安価な郊外宅地の供給が続くことによって、空家等除却後の土地の売却が見込みにくくなっていることから、空家等の取り壊しに対する意欲が低下しています。

2 市場への流通の促進

まちづくりに係る他の計画と連携し、公共交通網や公共施設等を適切に配置し、都市の価値を高めることで、住宅需要の高まりを創出するまちづくりに取り組みます。

また、空家等の跡地の市場への流通を促すためには、土地を売買可能な状態にする必要があることから、現に所有している空家等を含む家屋の適切な登記、維持管理、除却後の跡地の運用も含めた将来計画の検討等について、相談会等の実施、各種広報手段等を通じて意識啓発に努めます。

3 情報発信、ニーズ喚起

空家等の跡地の活用が見通せることは、空家等の除却意欲に大きく影響すると考えられることから、空家等の建築場所、状態、所有者等に必要情報を提供します。

また、各種広報により市内外へ発信することで、空家等の跡地の活用全般に繋がる意識の啓発に取り組みます。

4 公益的な利活用

空家等の跡地の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することで、地域に貢献する場所として有効活用できるものも存在します。そのような跡地を本市の実施する事業において利活用し、又は地域住民、福祉や介護等の事業者において公益的に利活用することは、空家等の跡地の利活用を図るだけでなく、地域の活性化を促す上でも有効なものと考えられます。

市で直接、空家等の跡地の利活用を検討するだけでなく、地域住民、福祉や介護等の事業者による跡地の利活用の検討を誘導することで、空家等の跡地の利活用機会の拡大に努めます。

5 空家等の跡地の活用を促進するための支援等

山口市では、空家等の跡地の活用を促進するための具体的な支援策として、次の事業を実施しています。

また、必要に応じて他の有効な支援策についても今後検討を行います。

➤ 空家無料相談会（再掲）

空家等及びその跡地の所有者、相続人等を対象として、相続や登記、信託、後見、不動産取引等、空家に関連する内容について無料で専門家に相談できる相談会を開催して、所有者等による自主的な対処を啓発しています。

➤ 「空き家・空き地バンク制度」（再掲）

空き家・空き地の情報を市のホームページ等の媒体を通じて発信し、売りたい人と買いたい人、又は貸したい人と借りたい人のマッチングを行うことで、移住・定住の促進及び空き家・空き地の利活用を図る制度です。

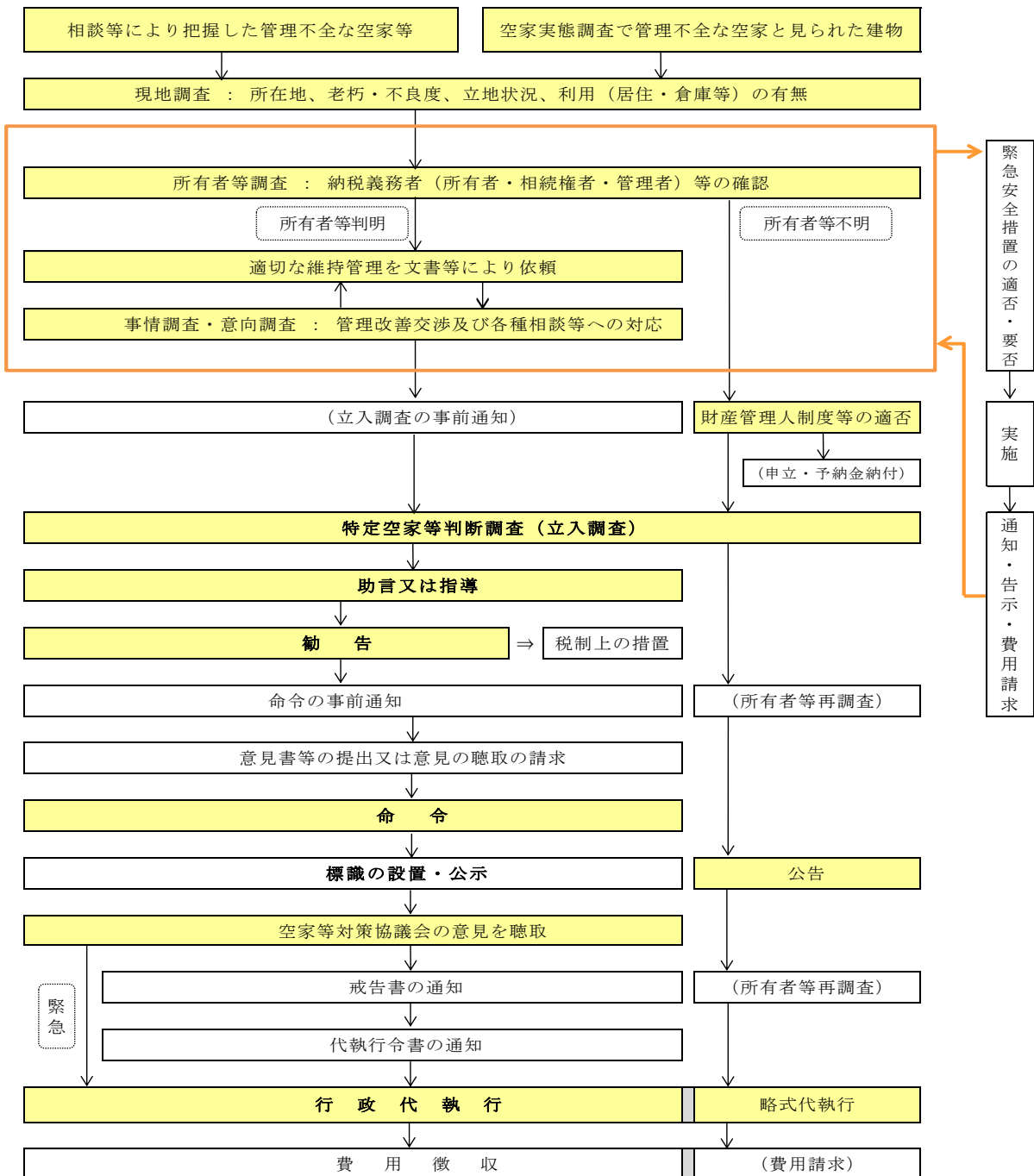
本市においては、人口減少の著しい地域を中心に「空き家・空き地バンク制度」を運用しています。

第6章 空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項

第1節 管理不全な空家等に対する山口市の対応

管理不全な空家等（本章における「管理不全な空家等」とは、法第3条に規定する、所有者等による適切な管理が行われておらず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等をいいます。）に対する山口市の対応は、次のとおりです。

管理不全な空家等に対する対応手順



地域住民の方から寄せられる相談や空家実態調査によって、管理不全な空家等を把握した場合は、現地調査の結果、不良度が高いと判定されたものから、当該空家等の状態や周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案して、私有財産である当該空家等に対する対処について、法や条例を踏まえて行政として山口市が関与すべき事案かどうか判断の上、対処します。

第2節 条例等に基づく措置

管理不全な空家等に関して、山口市では条例及び市規則において次の事項を規定しています。

① 条例第4条第1号の規定による空家等対策計画の作成

法第6条第1項において定めることができる旨規定されている空家等対策計画を条例において実施しなければならない旨規定し、計画策定を必須化しています。

② 条例第6条第1項の規定による空家等対策協議会の設置

法第7条第1項において組織することができる旨規定されている空家等対策協議会を条例において設置する旨規定し、協議会設置を必置化しています。

③ 条例第7条第1項の規定による緊急安全措置

適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場、その他の公共の場所又は市長が特に必要と認める場所において、人の生命、身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又は及ぼすおそれがあると認めるときは、所有者等の特定若しくは所有者等との折衝に時間を要する場合又は所有者等と連絡がとれない場合に限り、その危害等を予防し、又は危害等の拡大を防ぐため、必要な最低限度の緊急安全措置を講じることができます。

緊急安全措置を講じたときは、措置の内容等を当該空家等の所有者等に通知し、又は所有者等が確知できないときは告示し、要した費用を所有者等に請求します。

④ 市規則第7条第1項の規定による市空家等対策協議会への意見聴取

法第14条第9項の規定による代執行をしようとするときは、あらかじめ市空家等対策協議会の意見を聴かなければならない旨規定しています。

第3節 法に基づく措置

1 法に基づく措置の内容

管理不全な空家等に関して、次の措置が規定されています。

① 法第9条第2項の規定による空家等への立入調査

② 法第14条第1項の規定による特定空家等に関する助言又は指導

③ 法第14条第2項の規定による特定空家等に関する勧告

④ 法第14条第3項の規定による特定空家等に関する命令

- ⑤ 法第14条第9項の規定による特定空家等に関する代執行
- ⑥ 法第14条第10項の規定による特定空家等に関する略式代執行

特定空家等に関しては、判断の参考基準等や措置に係る手続きについて国から示されたガイドラインに従って措置を行います。

2 立入調査

(1) 立入調査

立入調査については、法第9条に次のように規定されており、空家等の現状確認のために必要な場合には、これに従って対処します。

- ・市長は、特定空家等への判断又は特定空家等への助言又は指導、勧告、命令等の措置の実施に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- ・市長は、当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知（※1）しなければならない。ただし、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

※1 通知：市規則第3条第1項の「立入調査実施通知書」（市規則様式第4号）による。

- ・この調査により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（※2）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

※2 身分を示す証明書：市規則第3条第2項の「立入調査員証」（市規則様式第5号）による。

- ・この立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(2) 過料

立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定により、20万円以下の過料に処せられます。

3 特定空家等としての判断

管理不全な空家等について、事情調査・意向調査を踏まえた上で、所有者等との交渉を重ねても考慮すべき特段の理由は示されないまま自主的な管理改善が望めず、状況改善のためには法による措置も辞さない判断できる空家等については、法第2条第2項に規定する4種類の状態

- (イ) 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
- (ロ) 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

- (ハ) 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
- (ニ) 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

のいずれかの状態にある「特定空家等」と認められるか否かの判断調査を行います。

判断調査に際しては、専門性等の観点から、前述の4種類の状態への対処を所管する部署と連携して調査を行うこととし、対象となる管理不全な空家等の把握状況に応じて、法第9条第2項の規定による立入調査を伴う場合を想定しています。

また、ガイドラインでは、「特定空家等」の判断の参考となる基準等や、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての参考となる考え方として、「市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により対応すること」や、「特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することにはなじまないこと」等が示されており、これらを踏まえて、山口市では次の判断基準を定めています。

山口市「特定空家等判断基準」及び「特定空家等に対する措置」を講ずる際の判断基準

本市では、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に定める特定空家等に該当するか否かの判断基準及び法第14条で定める特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を講ずるか否かについての判断基準を、法第14条第14項に基づく「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の必要な指針(ガイドライン)に則り以下のとおりに定める。

〈原則〉

所有者等との交渉を重ねても考慮すべき特段の理由は示されないまま自主的な管理改善が望めず、不特定多数の市民等の生命・財産等に悪影響を与えるおそれがあるなど、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められ、状況改善のためには法による措置も辞さない判断できる空家等については、以下の項目を基に調査を行い危険の切迫性や悪影響の程度等を考慮した上で、特定空家等の認定を行う。

「特定空家等判断基準」は①により判断するものとし、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては①を参考に、②及び③に示す事項を勘案して総合的に判断する。

- ① 空家等の状態 (特定空家等判断基準)
- ② 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ③ 悪影響の程度と危険等の切迫性

① 空家等の状態 (特定空家等判断基準) について

下記(イ)～(ニ)の各状態にあるか否かの判断を[別紙1]～[別紙4]の調査項目に定める項目ご

とに行い、1つでも該当する場合に「特定空家等」と判断する。

(イ) 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

(ロ) 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

(ハ) 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

(ニ) 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

② 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて

「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」は、「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

その際の判断基準は一律とせず、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断する。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③ 悪影響の程度と危険等の切迫性について

「悪影響の程度と危険等の切迫性」は、「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

その際の判断基準は一律とせず、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断する。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている区域内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

[別紙1] そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

調査項目		判定
全体	一見して、建築物の崩壊等が確認できる。	
建築物の著しい傾斜	基礎等の不同沈下が目視で確認できる。	
	建築物に傾斜が目視で確認できる。	
	木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。 (参考：被災建築物応急危険度判定マニュアル)	
	木造以外の建築物について、1/30 超の傾斜が確認できる。 (参考：被災建築物応急危険度判定マニュアル)	
部分の損傷等 建築物の構造耐力上主要な	基礎の破損又は変形が目視で確認できる。	
	土台の腐朽、破損又は変形が目視で確認できる。	
	基礎と土台の間にずれが目視で確認できる。	
	柱、はり及び筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、腐朽、破損又は変形が目視で確認できる。	
	腐朽又は蟻害によって柱・土台等に大きな断面欠損が生じている。	
	複数の柱とはりのずれ又は脱落が目視で確認できる。	
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根に破損又は変形などが目視で確認できる。	
	屋根ふき材の剥落が目視で確認できる。	
	既に剥落した瓦及びその他落下のおそれのある付属物が屋根上に目視で確認できる。	
	軒の裏板、たる木等の腐朽又は破損が目視で確認できる。	
	ひさし、軒の破損又は変形などが目視で確認できる。	
	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の破損又は変形などが目視で確認できる。	
外壁	壁体を貫通する穴が生じている。	
	外壁の仕上げ材料に腐朽又は破損が目視で確認できる。	
	外壁の剥落による下地の露出が目視で確認できる。	
	外壁のモルタル、タイル等の外装材に浮きが生じている。	
	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。	
	窓、扉等の破損又は脱落が目視で確認できる。	
備、看板、屋上水槽	看板の仕上げ材料が剥落している。	
	看板、給湯設備、屋上設置物等が腐食、破損、転倒又は脱落している。	
	看板、給湯設備、屋上設置物等の支持部分の接合に腐食又は破損が目視で確認できる。	

バルコニー 屋外階段又は	屋外階段、バルコニーの腐食、破損、脱落又は傾斜が目視で確認できる。	
	屋外階段、バルコニーにぐらつき、傾きがある。	
門又は塀	門又は塀のびび割れ、破損が目視で確認できる。	
	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。	
	門扉、門柱及び支柱に変形、ぐらつき等がある。	
	塀にぐらつき等がある。	
擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	
	擁壁の水抜き穴の詰まりが目視で確認できる。	
	擁壁にひび割れが目視で確認できる。	
	擁壁の不同沈下が目視で確認できる。	
	擁壁の出隅部の開きが目視で確認できる。	
	擁壁の水平移動が目視で確認できる。	
	擁壁のふくらみが目視で確認できる。	
擁壁の傾斜又は折損が目視で確認できる。		
(A) 上記項目に1つでも該当がある ⇒ 【特定空家等】と判断		

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断	判定
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある。	
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、またもたらされる危険等について切迫性が高い。	
(B) 上記項目のいずれにも該当する	

(A) 及び(B) のいずれにも該当する ⇒ 特定空家等に対する措置を講ずる

[別紙2] そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

調査項目	判定
吹き付け石綿等が暴露又はそのおそれがある。	
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出又はそのおそれがある。	
浄化槽等の放置、破損等により発生した臭気が敷地外に達している。	
大量にたい積したごみ等が敷地外に飛散し、又はそのおそれがある。	
ごみ等から発生した臭気が敷地外に達している。	
ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。	
(A) 上記項目に1つでも該当がある ⇒ 【特定空家等】と判断	

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断	判定
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある。	
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、またもたらされる危険等について切迫性が高い。	
(B) 上記項目のいずれにも該当する	

(A)及び(B)のいずれにも該当する ⇒ **特定空家等に対する措置を講ずる**

[別紙3] 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

調査項目	判定
適切な管理が行われていない結果、山口市景観計画に定める景観形成方針に著しく適合しない状態となっている。	
適切な管理が行われていない結果、山口市景観デザインガイドラインで示される景観形成基準に著しく適合しない状態となっている。	
屋根、外壁等が汚物、落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	
多数のガラスが割れたまま放置されている。	
看板が原型を留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。	
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
敷地内にごみ等が散乱し、又は堆積したまま放置されている。	
(A) 上記項目に1つでも該当がある ⇒ 【特定空家等】と判断	

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断	判定
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある。	
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、またもたらされる危険等について切迫性が高い。	
(B) 上記項目のいずれにも該当する	

(A)及び(B)のいずれにも該当する ⇒ **特定空家等に対する措置を講ずる**

[別紙4] その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

調査項目	判定
立木の幹、枝葉又は雑草等が隣接地内の雨樋、窓等に損傷を与えている。	
立木の枝葉又は雑草等が隣接地内の建築物にからまっている。	
交通標識等が立木の枝葉又は雑草等に覆われて視認できない。	
立木の枝葉又は雑草等の繁茂により、歩道又は路肩の通行を妨げている。	
立木の果実等が隣接地内又は道路に大量に落下している。	
ねずみ、はえ、蚊等の衛生動物が多数発生し、近隣に飛来又は侵入している。	
スズメバチが営巣し、近隣に飛来している。	
シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。	
敷地内における動物等のふん尿や汚物等により発生した臭気が敷地外に達している。	
住み着いた動物等が、隣家（隣地）に侵入している。	
住み着いた動物等の毛又は羽毛が敷地外に大量に飛散している。	
住み着いた動物等の鳴き声等が頻繁に発生し、敷地外に達している。	
門扉が施錠されないまま放置され、不特定者が容易に侵入できる状態である。	
門扉や外壁の破損により、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
屋根の雪止めの破損により、落雪による通行支障のおそれがある。	
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	
(A) 上記項目に1つでも該当がある ⇒ 【特定空家等】と判断	

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断	判定
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある。	
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、またもたらされる危険等について切迫性が高い。	
(B) 上記項目のいずれにも該当する	

(A) 及び(B)のいずれにも該当する ⇒ **特定空家等に対する措置を講ずる**

4 助言又は指導

(1) 助言

特定空家等として判断した空家等の所有者等に対しては、法第14条第1項の規定による助言を原則として文書により行います。

(2) 指導

法第14条第1項の規定による指導は、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、又は助言が出来ないとき等に市規則第4条の「指導書(様式第6号)」により行います。

指導書には、ガイドラインを参考に対象の特定空家等や所有者等の状況に応じて、指導に係る措置の内容や指導に至った事由、措置の履行期限、指導の責任者及び連絡先等のほか、「本指導後においても、当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項の規定により必要な措置をとられるよう勧告を行うことがあります。また、当該勧告をした場合は、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、当該特定空家等の敷地が、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の適用を受けている場合にあっては、当該特例の対象から除外されることとなります。」と明記します。

(3) 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、所有者等による状態の改善を促すため、再度の助言又は指導を行うものとします。

5 勧告

(1) 勧告

指導書に記載する「措置の履行期限」後において、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、法第14条第2項の規定による勧告を行うかどうかの検討を行い、検討の結果、勧告を行う場合は、市規則第5条の「勧告書(様式第7号)」により通知します。

勧告書には、対象の特定空家等や所有者等の状況に応じて、勧告に係る措置の内容や勧告に至った事由、措置の履行期限、勧告の責任者及び連絡先等のほか、「措置の履行期限までに正当な理由がなくて措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。」及び「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、特定空家等の敷地が、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の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該特例の対象から除外されることとなります。」と明記します。

(2) 固定資産税担当部署への連絡

勧告を行うと、特定空家等の敷地が前述の特例の対象から除外されることとなりますので、勧告を行った旨を固定資産税担当部署に連絡します。

(3) 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の適用除外

これまで、人の居住の用に供する家屋の敷地については、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3の規定に基づき、一律に当該敷地の面積（ただし家屋床面積の10倍まで）に応じて、次表のとおりの特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられていました。

住宅用地の課税標準の特例措置

区分	特例措置の適用範囲	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸あたり200㎡以下の部分	評価額の 6分の1	評価額の 3分の1
一般住宅用地	住宅1戸あたり200㎡超の部分	評価額の 3分の1	評価額の 3分の2

この住宅用地特例について、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に適用されると、当該家屋を除却した場合と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空家の除却や適正管理が進まなくなるとの指摘があったことから、地方税法が改正され、「空家等対策特措法に基づく勧告を行った場合、対象となった特定空家等に係る敷地については、翌年度分以降の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、平成28年度分以降の固定資産税について適用されています。

なお、人の居住の用に供すると認められない倉庫等の敷地は、そもそも固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されていることに留意が必要です。

6 命令

(1) 命令の事前通知

勧告書に記載する「措置の履行期限」までに、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、ガイドラインを参考に、法第14条第3項の規定による命令を行うかどうかの検討を行い、検討の結果、命令を行おうとする場合は、まず、法第14条第4項に規定する命令の事前通知を市規則第6条第2項の「命令に係る事前の通知書（様式第8号）」により所有者等へ通知します。

(2) 意見書及び自己に有利な証拠の提出或いは公開意見聴取請求の機会

「命令に係る事前の通知書」の交付を受けた者又はその代理人は、法第14条第4項及び市規則第6条第3項の規定に基づき、同通知書の交付を受けた日の翌日から起算して14日以内に、法第14条第4項に規定する意見書及び自己に有利な証拠の提出を市規則第6条第3項の「命令に係る事前の通知に対する意見書

(様式第9号)」により行うことができます。なお、代理人がこれを行うときは、代理人の資格を市長が別に定める書面で証明しなければなりません。

あるいは、同通知書の交付を受けた者は、法第14条第5項の規定に基づき、同通知書の交付を受けた日から5日以内に、意見書の提出に代えて公開の意見聴取の請求を市規則第6条第4項の「命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書(様式第10号)」により行うことができます。

(3) 公開による意見の聴取

請求に基づき公開による意見の聴取を行う場合は、法第14条第7項の規定に基づき、意見の聴取の期日の3日前までに、命じようとする措置、意見の聴取の期日及び場所を記載した、市規則第6条第5項の「命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書(様式第11号)」により通知するとともに、山口市公告式条例(平成17年山口市条例第3号)第2条第3項に規定する掲示場への掲示(以下「掲示場への掲示」という。)又は市のホームページへの掲載等の方法により公告します。

(4) 命令

「命令に係る事前の通知書」の交付を受けた日の翌日から起算して14日以内に「命令に係る事前の通知に対する意見書」の提出がなかった場合や、同通知書の交付を受けた日から5日以内に「命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書」による請求がなかった場合(公開による意見聴取請求があった場合において請求者が出頭しなかった場合を含む)、意見書及び自己に有利な証拠の提出又は公開による意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当ではないと判断できる場合は、市規則第6条第1項の「命令書(様式第12号)」により所有者等へ通知します。

命令書には、対象の特定空家等や所有者等の状況に応じて、命令に係る措置の内容や命ずるに至った事由、措置の履行期限、命令の責任者及び連絡先等のほか、「本命令に違反した場合は、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。」及び「措置の履行期限までに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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。」と明記します。

(5) 標識の設置又は掲示場への掲示による公示

命令をした場合には法第14条第11項及び第12項の規定に基づき、当該命令に係る特定空家等への市規則第6条第6項に定める「標識(様式第13号)」の設置又は掲示場への掲示により、その旨を公示します。

(6) 過料

命令に違反した者は、法第16条第1項の規定により、50万円以下の過料に処せられます。

7 代執行

(1) 代執行の検討

命令書に記載の措置を命ぜられた者が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措置の履行期限までに完了する見込みがないときは、ガイドラインを参考に、法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法（昭和23年法律第43号）に従った代執行を自ら又は第三者に依頼して行うかどうかの検討を行います。

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) 空家等対策協議会の意見の聴取

検討の結果、代執行を行おうとする場合は、まず市規則第7条第1項の規定に基づき、代執行を行うことの妥当性について空家等対策協議会の意見を伺います。

(3) 戒告

空家等対策協議会の意見を踏まえて、代執行を行おうとする場合は、行政代執行法第3条第1項の戒告を市規則第7条第2項の「戒告書（様式第14号）」により所有者等へ通知します。

戒告書には、特定空家等の概要や命令に係る措置の内容、措置の履行期限、担当課及び連絡先等のほか、「命令に係る措置を期限までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、当該措置を代執行しますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。」及び「代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。」と明記します。

(4) 再度の戒告

戒告を行ったにもかかわらず、なお措置の履行期限までに命令に係る措置の内容が履行されないときは、行政代執行法第3条第2項に規定する「代執行令書」を通知する場合を除き、所有者等による命令に係る措置の内容の履行を促すため、再度の戒告を行うものとします。

(5) 代執行令書

戒告又は再度の戒告を行ったにもかかわらず、なお措置の履行期限までに命令に係る措置の内容が履行されないときは、行政代執行法第3条第2項の代執行令書を市規則第7条第3項の「代執行令書（様式第15号）」により通知します。

代執行令書には、特定空家等の概要や代執行に係る措置の内容、代執行の時期、執行責任者、代執行に要する費用概算見積額等のほか、「必要な措置をとられるよう戒告しましたが、指定の期限までに措置が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。」及び「代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。」と明記します。

なお、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令に係る措置の内容の急速な実施について緊急の必要があり、戒告、代執行令書の手続をとる暇がないときは、行政代執行法第3条第3項の規定に基づき、その手続を経ないで代執行をすることができます。

(6) 執行責任者の証票

代執行のために現場に派遣される執行責任者は、行政代執行法第4条に定める執行責任者たる本人であることを示すべき証票として、市規則第7条第4項の「代執行責任者証（様式第16号）」を携帯します。

(7) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、まず所有者等に運び出すよう連絡し、応じない場合は一時保管をした上で、所有者等に期間を定めて引き取りに来るよう連絡します。その場合、いつまで保管するかは、庁内の法務担当部署と協議して適切に定めます。

(8) 費用の徴収

代執行に要した費用の徴収については、行政代執行法第5条において、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならないとされており、市規則第8条の「代執行費用納付命令書（様式第17号）」により行います。また、同法第6条第1項において、国税滞納処分の例により徴収することができるとされています。

この場合、義務者から徴収すべき金額には、例えば、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等の代執行に実際に要した費用は含まれますが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

なお、費用の徴収については強制徴収が認められ、市長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有します。

8 略式代執行

(1) 略式代執行の検討

法に基づき必要な措置を命じようとする場合において、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）は、法第14条第10項の規定に基づき、市の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせるいわゆる略式代執行を行うかどうかの検討を行います。

略式代執行をするためには、

- ① 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こと
- ② その措置が、他人が代わってすることができる義務（代替的作為義務）であること

の2つの要件を満たす必要があります。

(2) 公告

検討の結果、略式代執行を行おうとする場合は、法第14条第10項の規定に基づき、

- ① その措置を行うべき旨
- ② 期限までにその措置を行わないときは、市又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

を、市規則第9条に規定する掲示場への掲示、市のホームページへの掲載等の方法により、2週間以上の期間、公告します。

(3) 執行責任者の証票

略式代執行のために現場に派遣される執行責任者は、行政代執行法第4条に定める執行責任者たる本人であることを示すべき証票に準じ、市規則第7条第4項の「代執行責任者証（様式第16号）」を携帯することとします。

(4) 略式代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

略式代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、まず所有者等に運び出すよう公示し、連絡がない場合は一時保管をした上で、期間を定めて引き取りに来るよう公示します。その場合、いつまで保管するかは、庁内の法務担当部署と協議して適切に定めます。

(5) 費用の請求

略式代執行は、行政代執行法の規定によらないものであるため、略式代執行に要した費用を国税滞納処分の例により徴収することはできません。義務者が後で

判明したときは、その時点でその者に略式代執行に要した費用を請求することができますが、義務者が任意に費用を支払わない場合は、市は民事訴訟を提起して、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなります。

義務者から徴収すべき金額は、実際に略式代執行に要した費用である点は、代執行の場合と同様です。

9 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、法に基づく助言又は指導、勧告、命令に係る措置を実施したこと等が確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなります。

この場合、勧告又は命令を撤回するとともに、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の要件を満たす建築物の敷地については、再び当該特例の適用対象となりますので、その旨を速やかに庁内の固定資産税担当部署へ連絡します。1月1日までに勧告又は命令の撤回をした住宅の敷地が、翌年度より再び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の対象となります。

第4節 他の法律に基づく措置等

1 各法律の目的に沿った措置

管理不全な空家等に対しては、空家等対策特措法に限らず、他の法律における各目的に沿って必要な措置が講じられる場合も考えられます。例えば、

- ① 現に著しく保安上危険な既存建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置
- ② 立木等が道路に倒壊した場合等に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置
- ③ 火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置
- ④ 災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置

などが挙げられます。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ適用することも考えられます。

各法律を所管する庁内の担当部署と連携し、対象の空家等の状態や周辺的生活環境への悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断して、適用する法律、措置を決定することとなります。

空家等に対する他法令による諸規制の概要

制度等の名称	制度等の根拠	概 要	所管課
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	建築基準法第9条の4、第10条	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。 ・特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は、代執行できる。 	開発指導課
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項	<ul style="list-style-type: none"> ○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ○道路保全立体区域内の制限 ○道路管理者等の監督処分 	道路河川管理課
消防法に基づく火災の予防のための措置	消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条	<ul style="list-style-type: none"> ・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ・火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。 	消防本部予防課
災害救助法に基づく救助	災害救助法第4条第1項第10号 災害救助法施行令第2条第2号	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。 	防災危機管理課
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	災害対策基本法第64条	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。 	防災危機管理課

2 民法等による措置等

管理不全な空家等に対しては、当該空家等の物理的・法的状況やそれに対する山口市の対処判断、また所有者等の位置する身体的・法的状況（行為能力や相続、時効、物権、法人等の面）等を把握した上で、次に掲げる措置等、案件毎に活用可能な様々な措置等を検討する必要があります。

(1) 不在者財産管理人の選任申立（民法（明治29年法律第89号）第25条～第29条）

① 概要

従来の住所又は居所を去り、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うちに、家庭裁判所は申立により、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。

不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権

限外行為許可を得て、不在者に代わって、遺産分割、財産の処分等を行うことができる。

不在者が現れたとき、不在者に失踪宣告がされたとき、不在者の死亡が確認されたとき、不在者の財産がなくなったとき等まで財産管理人の職務は続く。

② 申立人

利害関係人・検察官

③ 申立先

不在者の従来住所地又は居所地の家庭裁判所

④ その他

財産管理人への報酬は不在者の財産から支払われるが、対象の財産の換価が見込めなければ、申立人へ予納金の納付が求められる。

(2) 相続財産清算人の選任申立（民法第951条～第959条）

① 概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合を含む。）には、家庭裁判所は申立により、相続財産の清算人を選任する。

相続財産清算人は、被相続人の債権者等に対して債務を支払うなどして清算を行い、残った財産を換価して国庫に帰属させる。

特別縁故者（被相続人と特別の縁故があった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

② 申立人

利害関係人・検察官

③ 申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

④ その他

財産清算人への報酬は相続財産から支払われるが、対象財産の換価が見込めなければ、申立人へ予納金の納付が求められる。

3 令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法

令和3年4月28日に公布された「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）」により土地に関する民事基本法制が以下の点において見直されました。

- ・登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し
- ・土地利用に関連する民法の規律の見直し
- ・土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

これらの見直しを今後の空家対策に生かしていくために、山口市の取り組みとして下表のようなものが考えられます。特に「管理不全建物管理制度」などは、管理不全な空家等の対応に向けて有効と考えられます。今後これらの制度を活用するための検討を重ねていくことが必要です。

登記制度の見直し		
相続登記の申請義務化 令和6年4月1日施行	正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則の対象とするなど	空家等の所有者等への情報提供
住所等の変更登記の申請義務化 公布後5年を越えない範囲内で政令で定める日に施行	正当な理由のない申請漏れは5万円以下の過料の罰則の対象とするなど	空家等の所有者等への情報提供

土地利用規律の見直し		
財産管理制度の見直し 令和5年4月1日施行	管理不全建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分を可能とするなど	管理不全建物管理制度等の活用検討
共有制度の見直し 令和5年4月1日施行	共有物の管理の範囲の拡大・明確化など	空家等の所有者等への情報提供
相隣関係の見直し 令和5年4月1日施行	越境された土地の所有者は、いくつかの場合には、枝を自ら切り取ることができるなど	空家等の近隣住民等への情報提供
相続制度の見直し 令和5年4月1日施行	長期間経過後の遺産分割の見直しなど	空家等の所有者等への情報提供

土地を手放すための制度の創設		
相続土地国庫帰属制度 令和5年4月27日施行	相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする	空家等の所有者等への情報提供

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

第1節 山口市の相談窓口

1 総合相談窓口

山口市における空家等全般に関する総合相談窓口は、生活安全課空家対策室として、各種相談をお伺いします。

相談を寄せられる方としては、空家等の所有者等や周辺住民、空家等を利活用されたい等の立場にある、山口市内外に住まわれている方々が、空家等の利活用策又は適正管理策や除却・解体策、相続整理策、管理不全な空家等の管理改善指導・措置依頼等、様々な相談内容を寄せられる場合が考えられます。

実際の相談内容を伺った上で、生活安全課空家対策室で対処すべきものは直接対応するとともに、庁内・庁外の他の部署・団体・専門資格者団体等が対処すべきもの、よりの確な対応が可能なものである場合には、該当の窓口の紹介や事案の引継ぎを行います。

山口市空家等総合相談窓口

山口市地域生活部生活安全課空家対策室

住所：山口市亀山町2番1号 山口総合支所3階

電話：083-934-2915

FAX：083-934-2644

Eメール：seikatu-a@city.yamaguchi.lg.jp

2 市民無料法律相談

山口市では、市民の方を対象とした無料法律相談会を開催しています。日常生活での法律問題について、弁護士が相談に応じます。

「市報やまぐち」毎月15日号（8月、1月は合併号）にも開催案内を掲載しています。

開催日時：原則毎月最終週の水曜日

13時30分から16時の間で、1人15分程度

開催場所：山口市民会館事務所2階男女共同参画センターにて
ただし、9月と2月は山口市小郡総合支所にて開催

申し込み：事前の受付期間内での電話予約が必要です

広報広聴課市民相談室 Tel 083-934-2886

第2節 関係団体の相談窓口

空家等対策に関わる代表的な関係団体の相談窓口は、以下のとおりです。引き続き各種団体等と協議を行い、空家等相談窓口の拡充を図ります。

相談内容	相談窓口	連絡先
空家管理サービスの提供	(公社)山口市シルバー人材センター	TEL 083-924-5396 山口市上堅小路89番地1
空家の売買、賃貸、管理等の有効活用	(一社)山口県宅建協会 山口支部	TEL 083-923-3290 山口市本町一丁目3番8号
	(公社)全日本不動産協会 山口県本部	TEL 083-974-2103 山口市小郡黄金町11番31号
不動産登記	法務省山口地方法務局 山口本局登記部門	TEL 083-922-2295 山口市中河原町6番16号
不動産登記(表題部)	山口県土地家屋調査士会	TEL 083-922-5975 山口市惣太夫町2番2号
不動産登記(権利部)・ 法律相談	山口県司法書士会	TEL 083-924-5220 山口市駅通り二丁目9番15号
法律相談	山口県弁護士会	TEL 0570-064-490 山口市黄金町2番15号

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 山口市の組織

1 山口市空家等対策協議会 … (附属機関)

(1) 概要

山口市では、法第7条第1項に規定する協議会として、条例第6条第1項に基づく市の附属機関、山口市空家等対策協議会を平成29年2月に設置しています。空家等対策協議会では、

- ① 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
- ② 法第14条第9項の規定による行政代執行法に基づく代執行をしようとする際の、市長の求めに対する意見申述を行います。

協議会の会議は、原則として公開しますが、協議の過程で氏名、住所等の個人情報を取り扱う場合には、非公開とすることがあります。

(2) 委員構成

委員は、市長ほか、以下の11所属からの12名により構成されています。任期は3年です。

	役 職	所 属
1	会 長	山口市長
2		山口市自治会連合会会員
3		山口市民生委員・児童委員協議会会員
4		法務省山口地方法務局登記部門
5		山口市空家等対策顧問弁護士
6		山口県司法書士会会員
7		山口県土地家屋調査士会会員
8		(一社)山口県宅建協会山口支部会員
9		山口県建築士会会員
10		(大)山口大学教員
11		山口県土木建築部住宅課課員
12		山口県警察山口警察署署員

2 山口市空家等対策連絡会議

(1) 概要

空家等に関する施策を総合的に推進する庁内組織。空家等対策計画を策定します。

(2) 委員構成

副市長が主宰し、委員は以下の8名により構成されています。

	役 職	所 属
1	会 長	副市長
2	副 会 長	地域生活部長
3	副 会 長	都市整備部長
4		総務部長
5		環境部長
6		健康福祉部長
7		農林水産部長
8		消防長

3 山口市空家等対策連絡会議幹事会

(1) 概要

空家等対策連絡会議内の作業を行う庁内組織。資料の収集、調査、研究、その他専門的作業を行います。

(2) 幹事構成

地域生活部次長が主宰し、幹事は以下の11名により構成されています。

	役 職	所 属
1	幹 事 長	地域生活部次長
2	副 幹 事 長	開発指導課長
3		資産税課長
4		協働推進課長
5		環境衛生課長
6		地域福祉課長
7		定住促進課長
8		都市計画課長
9		道路河川管理課長
10		予防課長
11		生活安全課長

4 山口市の担当部署

山口市で空家等対策に取り組む担当部署は、次のとおりです。

業務内容	担当部署
空家等対策全般に関すること	◎地域生活部生活安全課空家対策室
空家等に係る保安上の判断に関すること	◎都市整備部開発指導課
空家等に係る景観上の判断及び都市計画に関すること	◎都市整備部都市計画課
空家等に係る衛生上の判断に関すること	▲環境部環境衛生課
空家等への課税に関すること	◎総務部資産税課
空家等の利活用（「空き家・空き地バンク」）に関すること	◎農林水産部定住促進課
空家等に係る地域連携に関すること	◎地域生活部協働推進課
空家等に係る道路環境に関すること	◎都市整備部道路河川管理課
空家等に係る福祉に関すること	◎健康福祉部地域福祉課
空家等に係る消防に関すること	◎消防本部予防課
中心市街地等の空家等に係る利活用（店舗等利用）に関すること	◎商工振興部中心市街地活性化推進室

◎：山口市亀山町2番1号 山口総合支所又は消防本部内

▲：山口市大内御堀496番地 山口市清掃工場内

第2節 関係団体

山口市での空家等対策に関係する団体は、次のとおりです。

団体名	所在地	山口市との協定
山口県土木建築部住宅課	山口市滝町1番1号 山口県庁	
(公社)山口市シルバー人材センター	山口市上堅小路89番地1 山口しあわせプラザ2階	○
(一社)山口県宅建協会山口支部	山口市本町一丁目3番8号	○

(公社)全日本不動産協会山口 県本部	山口市小郡黄金町1 1 番 3 1 号	○
法務省山口地方法務局山口 本局登記部門	山口市河原町6 番 1 6 号 山口合同庁舎2号館3階	
山口県土地家屋調査士会	山口市惣太夫町2 番 2 号	
山口県司法書士会	山口市駅通り二丁目9 番 1 5 号	
山口県弁護士会	山口市黄金町2 番 1 5 号 山口県弁護士会館	
山口県警察山口警察署	山口市吉敷下東四丁目1 7 番 1 0 号	
山口県警察山口南警察署	山口市小郡下郷3 8 4 8 番地1	

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 山口市としての空家等対策への取組

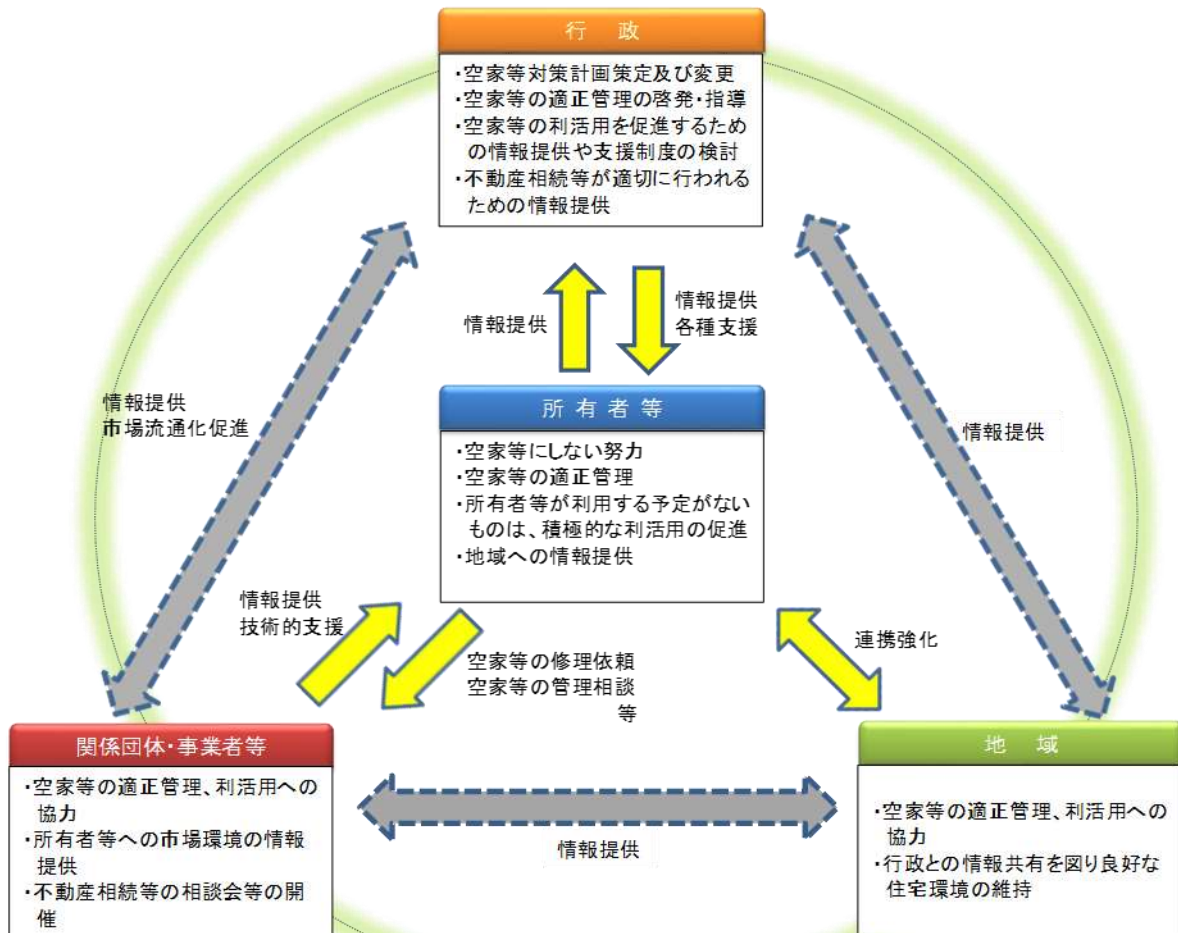
山口市として、今後より一層空家等対策を総合的かつ計画的、効果的に推進していくため、市における各種計画や事業等においても、空家等対策としての視点からの検討を加え、各々本来の目的を達成すると同時に、空家等対策としての多様な取組としても実施していくものとします。

第2節 所有者等、行政、地域、関係団体・事業者等の協働

空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、地域、関係団体・事業者等の協働による対応が不可欠です。

そのため、所有者等、行政、地域、関係団体・事業者等は、それぞれが次に示すような役割を理解し、相互に連携、協働して空家等に関する対策に取り組むことが必要です。

空家等対策に関する協働のイメージ図



1 所有者等

法第3条の「空家等の所有者等の責務」において、「空家等の所有者又は管理者は、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。」とされており、所有する空家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理するように努めるものとします。

また、空家等の所有者等になった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に利活用を進めるなど早急な空家状態の解消に努めるものとします。

- ① 空家等にしない努力
- ② 空家等の適正管理
- ③ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ④ 地域への情報提供

2 行政

山口市空家等対策計画を策定し、これに基づく空家等に関する対策を実施します。具体的には、所有者等や地域住民に情報を提供し、適切な管理が行われていない建物について、適切な管理を促す等の取組を実施し、また、空家等及び空家等を除却した跡地の利活用を図るための情報提供や支援制度の検討を行います。

- ① 山口市空家等対策計画の策定及び見直し
- ② 空家等の適正管理の啓発・指導
- ③ 空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ④ 不動産相続等が適切に行われるための情報提供

3 地域

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化する等、空家等の発生・放置が起こらないよう、建物の所有者等も含めた良好な地域住民間の関係を築き、保持するよう努めるものとします。

また、地域内の空家等の情報提供・相談や空家等の適切な管理及び利活用にあたって、行政や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとします。

- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持

4 関係団体・事業者等

空家等の対策は建物等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題を伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、関係団体・事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行

政や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。

また、関係団体・事業者等自らが管理する建物等についても、空家化しないよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めるものとします。

- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供
- ③ 行政との協働による不動産相続等に関する相談会等の開催

第3節 空家等対策の効果の検証

1 効果の検証のための指標

本計画における空家等対策による効果の目標を設定し、その達成状況を評価することで、計画の推進、見直し等に生かすこととします。

効果の検証のための指標は、空家等対策の取組方針を踏まえて、次の2つとします。

指標1 空家実態調査における利活用不向きな空家率

空家実態調査における「空家（外観）総数」に占める「利活用不向きな空家（管理不全空家＝不良度判定区分D・E）」の割合

指標2 相談のあった管理不全な空家等の解決率

市へ相談が寄せられる「管理不全な空家等の総数」に占める「市の対応により課題が解決した案件数」の割合

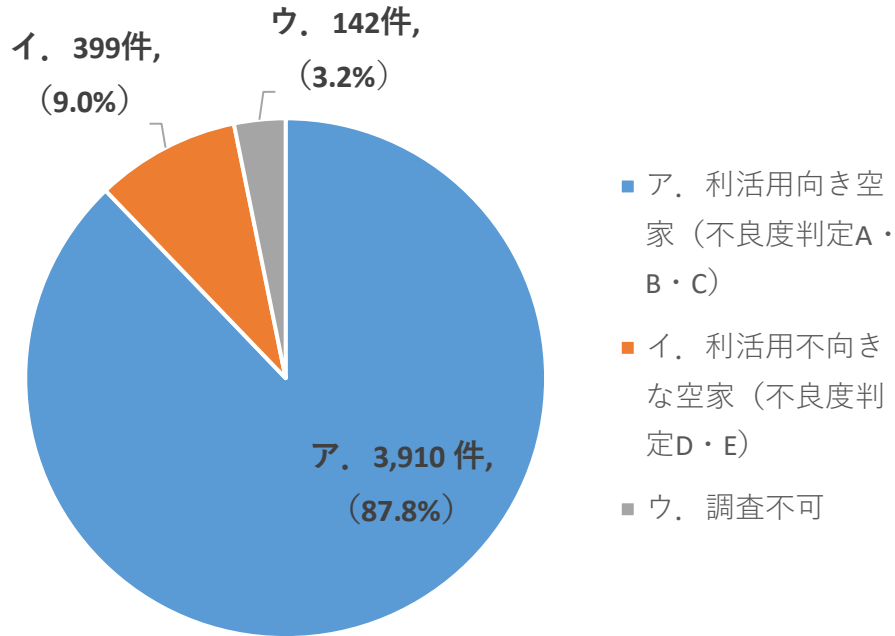
2 目標指標

本市の2つの指標の現状は、次のとおりです。

【指標1の現状】

令和3年度空家実態調査※（）は平成28年度数値

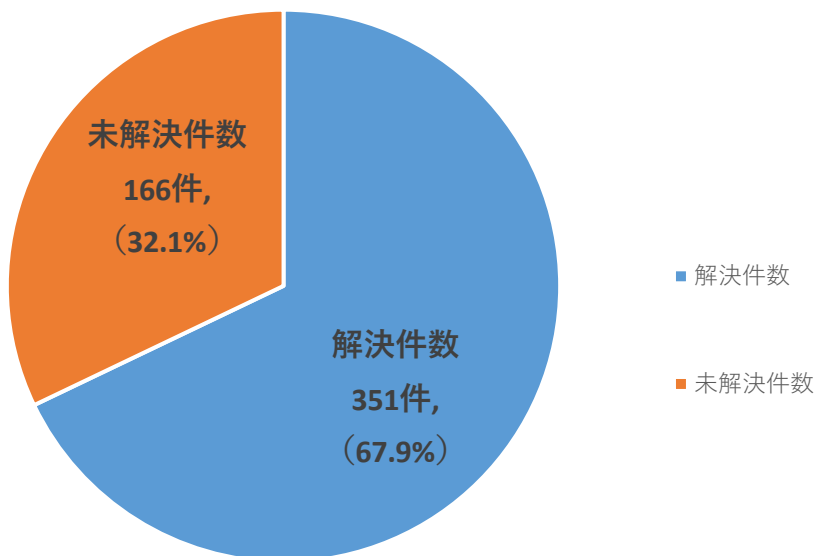
ア 利活用向き空家（不良度判定A・B・C）	3,910件（3,640件）	87.8%（83.9%）
イ 利活用不向きな空家（不良度判定D・E）	399件（614件）	9.0%（14.2%）
ウ 調査不可	142件（85件）	3.2%（1.9%）
エ 空家（外観）総数（ア+イ+ウ）	4,451件（4,339件）	100.0%
指標1【イ/エ】		9.0%（14.2%）



【指標2の現状】

管理不全な空家等に関する相談件数※ () は平成28年度数値

相談件数 (平成25～令和3年度累計)	517件 (233件)	100.0%
(内) 解決件数	351件 (108件)	67.9% (46.4%)
(内) 未解決件数	166件 (125件)	32.1% (53.6%)
指標2【解決件数/相談件数】		67.9% (46.4%)



これらを踏まえて、本市の指標の目標値は、令和8年度（2026年度）において次のように設定します。

目標指標1	利活用不向きな空家（管理不全空家）率（9.0%）の減少
目標指標2	空家等に関する各種相談の解決率 70%以上

第4節 公表

空家等対策計画を作成又は変更したときは、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ます。

◎参考資料

・関係法令等

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	68
○ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	73
○ 山口市空家等対策の推進に関する条例	73
○ 山口市空家等対策の推進に関する条例等の施行に関する規則	74
○ 山口市空家等対策協議会運営要領	100
○ 行政代執行法	100

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 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。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、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。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 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。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、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ための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。以下第十三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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、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、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができ

ないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、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り、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

○ 山口市空家等対策の推進に関する条例

平成28年3月17日

条例第25号

山口市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年山口市条例第15号）の全部を改正する。

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定め、もって市民の良好な生活環境の保全、安心・安全なまちづくりの推進及び地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、この条例に特段の定めがある場合を除くほか、法の例による。

(所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、次に掲げる事項を実施しなければならない。

- (1) 空家等対策計画の作成に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等となることを防止するための市民等（本市に居住し、通勤し、通学し、又は滞在するものをいう。次条において同じ。）の意識の啓発、情報の提供その他必要な措置に関すること。
- (3) 特定空家等の改善又は解消を図るための必要な措置に関すること。
- (4) 空家等の活用その他地域の振興に関すること。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、特定空家等となるおそれのある空家等があると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策協議会)

第6条 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ため、法第7条第1項の規定に基づき、山口市空家等対策協議会を設置する。

2 山口市空家等対策協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場、その他の公共の場所又は市長が特に必要と認める場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又は及ぼすおそれがあると認めるときは、所有者等の特定若しくは所有者等との折衝に時間を要する場合又は所有者等と連絡がとれない場合に限り、その危害等を予防し、又は危害等の拡大を防ぐため、必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に係る空家等の所在地及び当該緊急安全措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確認できないときは、当該緊急安全措置に係る空家等の所在地その他規則で定める事項を告示するものとする。

4 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、それに要した費用を当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等に請求するものとする。

(関係機関との連携)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に対して、法及びこの条例に基づいて講ずる措置に関し必要な情報の提供及び協力を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

○ 山口市空家等対策の推進に関する条例等の施行に関する規則

平成28年3月31日

規則第39号の3

山口市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年山口市規則第41号）の全部を改正する。

(趣旨)

第1条 この規則は、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「法」

という。)及び山口市空家等対策の推進に関する条例(平成28年山口市条例第25号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第5条の規定による情報の提供は、空家等情報提供書(様式第1号)を市長に提出する方法その他適宜の方法により行うものとする。

2 市長は、条例第5条の規定による情報の提供を受けたときは、当該情報の提供を受けた空家等に関し次に掲げる書類を作成するものとする。

(1) 空家等の適正管理受付簿(様式第2号)

(2) 空家等の適正管理台帳(様式第3号)

(立入調査)

第3条 法第9条第3項に規定する通知は、立入調査実施通知書(様式第4号)により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第5号)とする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の規定による助言は、原則として文書により行うものとし、同項の規定による指導は、指導書(様式第6号)により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第7号)により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第12号)により行うものとする。

2 法第14条第4項に規定する通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第8号)とする。

3 法第14条第4項の規定による意見書及び自己に有利な証拠の提出は、前項の通知書の交付を受けた日の翌日から起算して14日以内に、命令に係る事前の通知に対する意見書(様式第9号)により行うものとし、同項の代理人がこれを行うときは、当該代理人の資格は、市長が別に定める書面で証明しなければならない。

4 法第14条第5項の規定による公開による意見の聴取の請求は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書(様式第10号)により行うものとする。

5 法第14条第7項の規定による通知は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書(様式第11号)により行うものとし、同項の規定による公告は、山口市公告式条例(平成17年山口市条例第3号)第2条第3項に規定する掲示場への掲示(以下「掲示場への掲示」という。)、市ホームページへの掲載その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

6 法第14条第11項の標識は、標識(様式第13号)とし、同項の国土交通省令・総務省令に規定するその他の適切な方法は、掲示場への掲示とする。

(代執行)

第7条 市長は、法第14条第9項の規定により代執行(以下「代執行」という。)をしようとするとき

は、あらかじめ条例第6条に規定する山口市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴かなければならない。

- 2 代執行に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第14号）により行うものとする。
- 3 行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（様式第15号）により行うものとする。
- 4 行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、代執行責任者証（様式第16号）とする。

（費用の徴収）

第8条 代執行に要した費用の徴収は、代執行費用納付命令書（様式第17号）により行うものとする。

（略式代執行）

第9条 法第14条第10項の規定による公告は、掲示場への掲示、市ホームページへの掲載その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（緊急安全措置）

第10条 条例第7条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第18号）により行うものとする。

2 条例第7条第3項の規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (1) 緊急安全措置を講じた空家等の所在地
- (2) 緊急安全措置の内容
- (3) 緊急安全措置の実施日
- (4) 緊急安全措置を講じた理由
- (5) 緊急安全措置に要した費用
- (6) 所有者等の費用負担に関する事項
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

3 条例第7条第3項の規定による告示は、掲示場への掲示、市ホームページへの掲載その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（協議会の組織）

第11条 協議会は、15人以内の委員で組織する。

- 2 委員は、市長のほか、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。
- 3 委員の任期は、3年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。
- 6 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

7 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指定する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第12条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会議の議長は、会長をもって充てる。

3 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

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

5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

6 会議は、原則として公開する。ただし、議長が必要と認めるときは、公開しないことができる。

7 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(秘密の保持)

第13条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第14条 協議会の庶務は、地域生活部生活安全課において処理する。

(補則)

第15条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

年 月 日

（宛先）山口市長

住 所
情報提供者 氏 名
電話番号

空家等情報提供書

次のとおり、空家等に関する情報を提供します。

空家等の所在地	
空家等の所有者等	
空家等となった時期	年 月頃
空家等の状況：	

様式第3号（第2条関係）

（表）
空家等の適正管理台帳

受理番号		整理番号	
所在地	山口市		
所有者	ふりがな		電話番号
	氏名		
	住所		
管理者	ふりがな		電話番号
	氏名		
	住所		
建築物等の概要	登記年月日	年 月 日	
	用途	専用住宅・共同住宅・店舗兼住宅・店舗 その他（ ）	
	構造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他（ ）	
	階数	平家・（ ）階建	
	敷地面積	m ²	延床面積
情報提供	情報提供受理日	年 月 日	提供者氏名
	提供者住所		電話番号
	空家等の状況		提供者と空家等との関係
調査	実施年月日／結果	敷地・建物等の状況	担当
	年 月 日（ ）		
	対象外・保留・助言・指導・ 勧告・命令		
	実施年月日／結果	敷地・建物等の状況	担当
	年 月 日（ ）		
	対象外・保留・助言・指導・ 勧告・命令		
	実施年月日／結果	敷地・建物等の状況	担当
年 月 日（ ）			
対象外・保留・助言・指導・ 勧告・命令			
空家等となった時期	年 月頃		
備考			

様

山口市長



立入調査実施通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第3条では、空家等の所有者等は、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されています。

下記のとおりあなたが所有又は管理する空家等については、管理不全な状態にあると認められることから、法第9条第2項の規定に基づき立入調査を行いますので、同条第3項の規定により通知します。

については、所有者等の立会いが可能な場合は、立入調査の実施日の5日前までに下記連絡先に連絡してください。

なお、空家等の所有又は管理の状況等が下記の内容と異なる場合又は既に管理不全な状態が解消されている場合は、下記まで連絡してください。

記

空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
空家等の状態 (立入調査の理由)	
立入調査の実施日	年 月 日
立入調査の責任者及び連絡先	責任者 担当課 連絡先

備考

- この通知による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

様式第5号（第3条関係）

（表）

立入調査員証	
写真	所 属
	職 名
	氏 名
	生年月日
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。	
年 月 日発行	
山口市長 印	

（裏）

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）（抜粋）

第9条 省略

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

備考

- 1 寸法は、縦5.5センチメートル、横9センチメートルとする。
- 2 文字の書体は、明朝体とする。

様

山口市長



指 導 書

あなたが所有又は管理する下記の空家等については、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「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第1項の規定に基づき下記のとおり速やかに必要な措置をとられるよう指導します。

記

特定空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
指導に係る措置の内容	
指導に至った事由	
措置の履行期限	年 月 日
指導の責任者及び連絡先	責任者 担当課 連絡先

備考

- 1 措置に着手したとき又は措置が完了したときは、速やかに上記連絡先に連絡してください。
- 2 本指導後においても、当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項の規定により必要な措置をとられるよう勧告を行うことがあります。また、当該勧告をした場合は、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、当該特定空家等の敷地が、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の適用を受けている場合にあっては、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

山口市長



勸告書

あなたが所有又は管理する下記の空家等については、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「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第1項の規定に基づき 年 月 日付け第 号により必要な措置をとられるよう指導しましたが、現在に至っても指導に係る措置がとられていません。

については、法第14条第2項の規定に基づき下記のとおり速やかに必要な措置をとられるよう勸告します。

記

特定空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
勸告に係る措置の内容	
勸告に至った事由	
措置の履行期限	年 月 日
勸告の責任者及び連絡先	責任者 担当課 連絡先

備考

- 1 措置に着手したとき又は措置が完了したときは、速やかに上記連絡先に連絡してください。
- 2 上記の措置の履行期限までに正当な理由がなくて措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 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、特定空家等の敷地が、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の適用を受けている場合にあつては、本勸告により、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

山口市長



命令に係る事前の通知書

あなたが所有又は管理する下記の空家等については、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「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第2項の規定に基づき 年 月 日付け

第 号により必要な措置をとられるよう勧告しましたが、現在に至っても勧告に係る措置がとられていません。

このまま措置がとられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとられることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、山口市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。

記

特定空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
命じようとする措置の内容	
命ずるに至った事由	
意見書の提出期限	年 月 日
意見書の提出先及び公開による意見の聴取の請求先	提出先（請求先） 担当課 連絡先

備考

- 1 措置に着手したとき又は措置が完了したときは、速やかに上記連絡先に連絡してください。

山口市長

提出者 住 所
氏 名 (※)
電話番号

(※)本人が手書きしない場合は、記名押印してください。

(法人にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

命令に係る事前の通知に対する意見書

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して、下記のとおり意見及び自己に有利な証拠を提出します。

記

特定空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
命令に係る事前の通知に対する意見	
自己に有利な証拠の提出の有無	有 ・ 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付してください。
- 3 代理人が提出する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第10号（第6条関係）

年 月 日

山口市長

提出者 住 所
氏 名 (※)
電話番号

(※)本人が手書きしない場合は、記名押印してください。

(法人にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して、下記のとおり意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求します。

記

特定空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
意見の聴取に出席しようとする者の氏名、住所及び連絡先	

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 代理人が意見の聴取に出席する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第11号（第6条関係）

第 号
年 月 日

様

山口市長



命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書

あなたから請求のあった公開による意見の聴取を、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第14条第6項の規定に基づき、下記のとおり実施するので、法第14条第7項の規定により通知します。なお、同項の規定に基づき当該意見の聴取を実施する旨を公告します。

記

特定空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
命じようとする措置の内容	
意見の聴取の期日及び場所 (場所)	年 月 日

様

山口市長



命 令 書

あなたが所有又は管理する下記の空家等については、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「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第4項の規定に基づき 年 月 日付け

第 号の命令に係る事前の通知書により必要な措置をとられるよう命令を行う旨の事前の通知をしましたが、現在に至っても通知した措置がとられていません。

については、法第14条第3項の規定に基づき下記のとおり必要な措置をとられるよう命令します。

記

特定空家等の所在地	
所有者等の住所及び氏名	
命令に係る措置の内容	
命ずるに至った事由	
措置の履行期限	年 月 日
命令の責任者及び連絡先	責任者 担当課 連絡先

備考

- 1 措置に着手したとき又は措置が完了したときは、速やかに上記連絡先に連絡してください。
- 2 本命令に違反した場合は、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。
- 3 上記の措置の履行期限までに措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又

は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手續に移行することがあります。

(教示)

この処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、山口市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しを求める訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、山口市を被告として（訴訟において山口市を代表する者は、山口市長となります。）、提起することができます（なお、処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、当該審査請求に対する裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に提起しなければなりません。

様式第13号（第6条関係）

標 識

下記特定空家等の所有者は、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）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け 第 号により、命ぜられています。

記

特定空家等の所在地	
命令に係る措置の内容	
命ずるに至った事由	
措置の履行期限	年 月 日
命令の責任者及び連絡先	責任者 担当課 連絡先

第 号
年 月 日

様

山口市長



戒 告 書

あなたが所有又は管理する下記の特定空家等については、 年 月 日付け
第 号により必要な措置をとられるよう命令しましたが、現在に至っても命令に
係る措置がとられていません。

については、この命令に係る措置を下記の期限までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、当
該措置を代執行しますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規
定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから
徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、そ
の責任を負わないことを申し添えます。

記

特定空家等の所在地	
特定空家等の概要	用途 構造 建築面積 延床面積
所有者等の氏名及び住所	
命令に係る措置の内容	
措置の履行期限	年 月 日
担当課及び連絡先	担当課 連絡先

備考

- 1 措置に着手したとき又は措置が完了したときは、速やかに上記連絡先に連絡してく
ださい。

(教示)

この処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、山口市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しを求める訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、山口市を被告として（訴訟において山口市を代表する者は、山口市長となります。）、提起することができます（なお、処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、当該審査請求に対する裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に提起しなければなりません。

様

山口市長



代 執 行 令 書

あなたが所有又は管理する下記の特定空家等については、 年 月 日付け
第 号により必要な措置をとられるよう戒告しましたが、指定の期限までに措置
が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第
127号）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代
執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから
徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、そ
の責任を負わないことを申し添えます。

記

特定空家等の所在地	
特定空家等の概要	用途 構造 建築面積 延床面積
所有者等の氏名及び住所	
代執行に係る措置の内容	
代執行の時期	年 月 日から 年 月 日まで
執行責任者	責任者 担当課 連絡先
代執行に要する費用概算見積額	円 実際に要した費用の額は後日通知しますので、後日送 付する納付書により納付してください。

(教示)

この処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、山口市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しを求める訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、山口市を被告として（訴訟において山口市を代表する者は、山口市長となります。）、提起することができます（なお、処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、当該審査請求に対する裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に提起しなければなりません。

様式第16号（第7条関係）

（表）

執行責任者証	
所 属	
職 名	
氏 名	
上記の者は、下記の行政執行の執行責任者であることを証する。 年 月 日	
	山口市長 印
1. 代執行をなすべき事項 代執行令書（年 月 日付け 第 号）記載の山口市の特定空家等 に対する措置	
2. 代執行をなすべき時期 年 月 日から 年 月 日までの間	

（裏）

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）（抜粋）
第14条 省略
2～8 省略
9 市町村長は、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、行政執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10～15 省略
行政執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）
第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

備考

- 1 寸法は、縦5.5センチメートル、横9センチメートルとする。
- 2 文字の書体は、明朝体とする。

様

山口市長



代執行費用納付命令書

あなたが所有又は管理する下記の空家等について、 年 月 日付け 第 号の代執行令書により 年 月 日に実施した代執行に要した費用は下記のとおりですので、行政代執行法第5条の規定により当該費用を同封の納付書により納付されるよう命令します。

記

特定空家等の所在地	
特定空家等の概要	用途 構造 建築面積 延床面積
所有者等の氏名及び住所	
代執行に要した費用	円
代執行に要した費用の内訳	
納 期 限	年 月 日
担当課及び連絡先	担当課 連絡先

(教示)

この処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、山口市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しを求める訴えをする場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、山口市を被告として（訴訟において山口市を代表する者は、山口市長となります。）、提起することができます（なお、処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、審査請求をした場合には、この処分の取消しの訴えは、当該審査請求に対する裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に提起しなければなりません。

様式第18号（第10条関係）

第 号
年 月 日

様

山口市長



緊急安全措置実施通知書

下記のとおりあなたが所有又は管理する空家等については、管理不全な状態にあると認められるため、山口市空家等対策の推進に関する条例（平成28年山口市条例第25号）第7条第1項の規定に基づき緊急安全措置を講じましたので同条第2項の規定により通知します。

記

緊急安全措置を講じた空家等の所在地	
緊急安全措置の内容	
緊急安全措置の実施日	年 月 日
緊急安全措置を講じた理由	
緊急安全措置に要した費用	円
費用負担について	
担当課及び連絡先	担当課 連絡先

○ 山口市空家等対策協議会運営要領

(目的)

第1条 この要領は、「山口市空家等対策の推進に関する条例等の施行に関する規則」第12条第7項の規定に基づき、山口市空家等対策協議会の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(職務代理)

第2条 会長（市長）が会議に出席できないときは、会長の指定する者がその職務を代理することができる。

(傍聴)

第3条 会議の傍聴については、「山口市審議会等の会議の傍聴要領」によるものとする。

附 則

この要領は、平成29年2月17日から施行する。

○ 行政代執行法

(昭和二十三年五月十五日法律第四十三号)

最終改正：昭和三十七年九月一五日法律第一六一号

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないとときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

- 1 この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。
- 2 行政執行法は、これを廃止する。

附 則（昭和二六年三月三十一日法律第九五号） 抄

- 1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年分の地方税から適用する。

附 則（昭和三四年四月二〇日法律第一四八号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百七号）の施行の日から施行する。
（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）
- 7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則（昭和三七年九月一五日法律第一六一号） 抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。

- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てを行うことができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

山口市空家等対策計画

平成30年3月

(令和5年3月改定)

〒753-8650 山口県山口市亀山町2番1号

山口市地域生活部生活安全課空家対策室

電 話 083-934-2915

FAX 083-934-2644

E-mail seikatu-a@city.yamaguchi.lg.jp