

神 埼 市 空 家 等 対 策 計 画 (案)

平 成 2 9 年 月 施 行

< 目次 >

1	背景と目的	1
2	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	1～2
3	計画期間	2
4	空家等の調査に関する事項	2～3
5	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	3
6	空家等及び空家等跡地の活用の促進に関する事項	3～4
7	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	4～5
8	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	5～6
9	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	6～7
10	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	7
	特定空家等の認定基準	8～12

1 背景と目的

(1) 背景

近年、適切に管理されていない空家等が増加し、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ます。

これらの状況に鑑み、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が、平成26年11月27日に公布されています。

本市においても空家等に関する対策を推進する必要があるため、平成29年4月1日に「神崎市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、当該対策に取り組んでいます。

(2) 目的

適切に管理されていない空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、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、条例第8条の規定に基づき、神崎市空家等対策計画（以下、「計画」という。）を定めます。

2 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

(1) 計画の対象とする地区及び空家等の種類

空家等の対策については、全市的な課題であるため、対象とする地区は市内全域を空家等に関する対策の対象地区とします。

対象とする空家等の種類(空き住居、空き店舗等)については、法第2条第1項に定める空家等とします。

(2) 基本的な方針

① 空家等の所有者等の管理の原則

空家等は、管理責任が第一義的には所有者にあるとの前提に基づき、法第3条にも「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務めるものとする」と規定されています。

また、空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

② 地域及び関係団体との連携

空家等の問題は相隣間の問題だけでなく、地域的生活環境への影響など地域の問題となっています。

このため、市は、地域及び関係団体等と連携協力しながら、適切に管理されていない空家等について、法及び条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の活用・流通を促していきます。

③ 危険空家等への対応

市は、市民の生命、身体又は財産に危険が及ぶことを防止するため、市による緊急安全措置等の実施が必要と判断した場合、法及び条例に基づき、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、市が行う措置は、空家の解体を前提としたものでなく、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとします。

3 計画期間

(1) 計画期間

本計画の計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じて見直していくこととします。

4 空家等の調査に関する事項

(1) 調査の目的

空家等に関する対策を円滑に推進するため、本市の区域内に存在する空家等及び特定空家等の所在並びに当該空家等の所有者を把握することを目的とします。

(2) 調査の種類及び概要等

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、市では、法第9条第1項に基づき、計画における空家等の調査として、次の調査を実施します。

① 所在調査

市内全域の空家等を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの

② 個別調査

条例第6条第2項に基づく情報提供、苦情等のあった空家等を対象に、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への情報提供、助言等の資料とするもの

③ 特定空家等調査

特定空家等と疑われる空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの

	①所在調査	②個別調査	③特定空家等調査
調査目的	空家等対策計画の基礎資料	管理不全な空家等への助言等	特定空家等の判断
調査対象	市内全域の空家等	条例第6条第2項に基づく情報提供、苦情等のあった空家等	特定空家等 (疑われるもの)
調査内容	空家等の所在、所有者等	空家等の所在、所有者、外観等	空家等の所在、所有者、状態等
調査方法	敷地外からの外観調査	法第9条第1項に基づく調査	法第9条第1項に基づく調査、同条第2項に基づく立入調査

(3) 空家等に関するデータベースの整備等

法には、空家等に関するデータベースの整備について次のように規定されており、空家等対策に関する各課における情報共有を円滑にするため、空家等台帳をGISクラウド上に構築し、調査により把握した空家等の対策状況を掲載します。

(4) 所有者等が特定できない場合

① 所有者不明（相続放棄を含む）の確認

- ・法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査します。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とします。

② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不明の空家等とします。

5 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

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第6条第2項第4号）

管理不全な空家等がもたらす様々な問題の解消には、第一義的には空家等の所有者が自らの責任により適切に管理することが原則となります。

但し、所有者等が死亡又は不明な場合には、法及び条例に基づき、市において調査を行い、相続人などの空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な助言・指導を行うなど、空家等の適切な管理を促すこととします。

(2) 相談体制の整備

新たな空家の発生を未然に防ぐ対策として、空家バンク制度の周知、専門家団体窓口等の案内の他、対応が困難な事例等については、神崎市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していきます。

(3) 市民への情報発信

法の概要、建築物の所有者又は管理者の責務、専門家団体の相談窓口の案内について、作成やホームページの掲載を行い、適正管理に向けた情報発信、意識啓発を行います。

6 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

(1) 地域資源としての有効活用の促進

市は、市内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに居住可能な空家及びその跡地（空地）を地域資源と捉え、中古住宅として市場流通促進を図ります。

(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供（空き家バンク等）

本市では、平成27年度から神崎市における空家の有効利用をとおして、神崎市

の地域活性化及び定住促進を図るため、空き家情報登録制度「空き家バンク」を実施しています。

この制度は、市内に点在する空家等地情報を収集・提供し、市内外の方々に利用してもらうため、空家等の所有者と空家等を利用したいと考えている人との結びつきを支援する制度となっており、利活用可能な空家等については、空き家バンクの登録を促進します。

7 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

(1) 適切な管理が行われていない空家等への市の対応

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているため、所有者自らの責任において問題解決を図ることを原則として、所有者等へ管理不全な空家等の防止及び解消を促します。

(2) 特定空家等に対する措置の内容

法により特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行等が規定されており、国が示した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下、「ガイドライン」という。）に基づいて措置します。

(3) 特定空家の定義

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

(4) 特定空家等の所有者等への助言・指導

①助言・指導

市は、法第14条第1項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

②協議会の意見

前項の検討の結果、助言・指導を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

③指導の内容

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の状況に応じて行います。

(5) 特定空家等の所有者等への勧告

①勧告の検討

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

とします。

②協議会の意見

前項の検討の結果、勧告を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

③勧告

勧告の文書には、勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置を取らなかった場合は命令を行う可能性について記載するほか、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

(6) 特定空家等の所有者等への命令

①命令の検討

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

②協議会の意見

前項の検討の結果、命令を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

③命令

命令を実施するときは、法に基づく事前手続きを行った上で、命令の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。また、その送達方法は、行政処分であるため配達証明かつ内容証明郵便で行います。

(7) 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項の規定に基づき、ガイドラインを参考に代執行を行うこととします。

②協議会の意見

代執行を行うときは、協議会の意見を聴くこととします。

(8) 特定空家等に係る略式代執行

①略式代執行の検討

略式代執行については、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に行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

②協議会の意見

略式代執行を行うときは、協議会の意見を聴くこととします。

8 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

空家等に関する相談については、法令や税制度、市の補助制度、相続問題等多岐にわたるものとなっており、相談者が相談内容に応じて担当する窓口へ直接相談するのは困難な状況です。そのため、本市では、防災危機管理課を空家等相談についての受付窓口として、相談内容に応じて、適切な部署に相談内容を引き継いでいきます。

9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 市内部局の役割分担、組織体制

空家等対策については、空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたり本市の各部署が連携して対処する必要がある課題であることから、関係部署で構成する神崎市空家対策検討委員会を設置しました。

神崎市空家対策検討委員会委員一覧

	部署名
委員長	防災危機管理課長
委員	企画課長
委員	政策推進室長
委員	総務課長
委員	税務課長
委員	市民課長
委員	生活環境推進室長
委員	建設課長

(2) 神崎市空家等対策協議会

法第7条第1項に規定する協議会として、条例第9条の規定に基づき、市の付属機関として設置しています。

- ① 構成：市長、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、その他学識経験者等
- ② 定数：13人以内
- ③ 任期：2年以内
- ④ 所掌事務
 - ・空家等対策計画に関すること。
 - ・空家等に関する施策の実施に関すること。
- ⑤ 協議会組織

協議会の委員は、下記のとおりとします。

神崎市空家等対策協議会委員一覧

役職	選出区分	
会長	市長	神崎市長
委員	地域の代表	神崎市区長会推薦

委員	建築士	佐賀県建築士会推薦
委員	不動産	佐賀県不動産鑑定士協会推薦
委員	不動産	佐賀県土地家屋調査士会推薦
委員	不動産	佐賀県宅地建物取引業協会推薦
委員	法務	神崎市顧問弁護士
委員	法務	佐賀県司法書士会推薦
委員	法務	佐賀地方法務局
委員	警察	神崎警察署
委員	消防	佐賀広域消防局神崎消防署
委員	消防	神崎市消防団
委員	佐賀県	佐賀東部土木事務所

(3) 関係機関との連携

空家等に関する相談については、まず市で対応した上で、不動産や法律、建築など各種専門的な知識が必要となる場合は、関係団体と連携を行い問題の解決を図る。

①法務局・弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

②不動産業者

所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

③建築業者

空家等の解体や改修の相談及び対応等

④警察

危険回避のための対応等

⑤消防

災害対策及び災害時の応急措置等

⑥市内自治会

空家情報（空家になる可能性のあるものも含む）の提供及びその跡地（空地）の利活用等

10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の見直し

計画を変更する際は、変更に関する協議を協議会において行った上で変更します。

(2) 公表

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などにより公表します。

「特定空家等」の判断の参考となる基準について

趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」とする。）で定める特定空家等については、国が法第14条第14項の規定に基づき、「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」（以下「ガイドライン」という。）を示しました。

本判断基準は、ガイドラインに示された「判断に際して参考となる基準」を補完し、より具体的な例示や判定フローを作成することにより明確な判断を行うため、特定空家等の判断の参考となる基準（以下「判断基準」とする。）を策定しました。

対象

この判断基準は、木造の建築物を対象としています。なお、他の構造種別の空家については、具体的な事例を蓄積し、空家等対策協議会にて判断基準を作成します

調査方法

現地での特定空家等の判断は、外観調査によるものとします。

特定空家等の判断について

ガイドラインでは、以下の状態におると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

- ①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上の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「適切な管理が行われていないことによりと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」

判断基準において、建物自体の状態（①）については、建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価します。

建物以外の状態（②～④）について、ガイドラインでは、「地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか」または「周囲の景観と著しく不調和な常態か」が参考として具体的に示しています。

また、法に於いては、火災後の残材や老朽化等により崩壊したのもも建築物とみなしますが、保安上という観点から危険性が無いものは、建物以外の状態（②～④）で評価します。

上記により、以下の状態にあるものを特定空家等と判断されます。

- ・ 建物の損傷度合いが100点以上あるもの
- ・ 建物の損傷度合いが100点未満であり、かつ、建物以外の状態（②～④）において周囲に悪影響を及ぼしているもの
- ・ 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性がないもので、かつ、建物以外の状態（②～④）において周囲に悪影響を及ぼしているもの

合等		柱の傾斜が著しいもの、はり が腐朽し、又は破損している もの、土台又は柱の数箇所に 腐朽又は破損があるもの等大 修理を要するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材が数箇所腐朽している ・基礎が破断、数箇所破損している ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮い ている ・建物の傾きが 1/60 以上 1/20 未満である ・軸組の損傷率が 30～60%未満である。 	
	III	基礎、土台、柱又ははりの腐 朽、破損又は変形が著しく崩 壊の危険のあるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材の腐朽が著しい ・家屋が崩落・崩壊している ・建物の傾きが 1/20 超である ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない ・軸組の損傷率が 60%以上である。 	100

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ア. 屋 根ふき 材、ひ さし又 は軒	屋根	I	屋根ぶき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もり のあるもの、雨樋が垂れ下がっているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・剥落又はずれがある ・屋根の損傷率が 15～40%未満である 	15
		II	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、た る木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい剥落またはずれがある ・全体的に波打っている ・穴があいている ・屋根の損傷率が 40～65%未満である 	25
		III	屋根が著しく変形したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している ・大きく不陸している ・屋根の損傷率が 65%以上である 	50
ア. 屋 根ふき 材、ひ さし又 は軒	外壁	I	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が 露出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している ・外壁の損傷率が 15～40%未満である 	15
		II	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく 下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じ ているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が著しく露出している ・下地材が破損し穴があいている ・外壁の損傷率が 40～65%未満である 	25
		III	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、殆どの 下地が露出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材の殆どが露出している ・外壁の損傷率が 65%以上である 	50
A 合計評点					

B 家屋以外については「衛生・景観・生活環境面」で評価

【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】

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の

	日常生活に支障を及ぼしている。
	・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

【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】

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根、外壁等が、汚物や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。
	・多数の窓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、山積したまま放置されている。

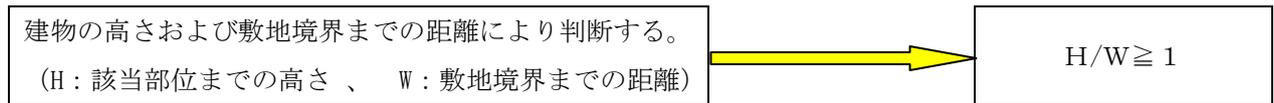
【その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態】

(1) 立木が原因	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
(2) 空家等に住みついた動物等が原因	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地内に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の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など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

C 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

1. 「建物倒壊時、建物の部分が敷地外に広がり危険となるおそれのある状態」



2. 「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」

(1). 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

屋根、外壁等の脱落、飛散等するおそれがある	屋根・外壁材・サッシ・ガラス等 イ. 看板、給湯設備 屋上水槽等 ロ. 屋外階段又はバルコニー ハ. 門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋外水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋外水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋外水槽等の支持部分が腐食している。 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。 ・破損して落下しそうなもの、又はすでに飛散もしくは放置されているもの
-----------------------	---	---

(2). 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・表面に水がしみ出し、流出している。 ・多数の水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが多数発生している。
----	--

D 悪影響の程度と危険等の切迫性

