

# 第2期尾道市空家等対策計画

令和5年度...→令和9年度  
(2023) (2027)

令和5年(2023年)3月

尾道市







## ◇用語の定義

### 1.空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第1項による「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。」をいいます。

※「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいう。また、「常態」とは、年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となる。

### 2.特定空家等

空家法第2条第2項による「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」をいいます。

## ◇用語の表記

### 1.「空き家」に関する表記について

空家法に基づくものについては「空家等」と表記し、その他については一部例外を除き、読みやすさを考慮して「空き家」と表記しています。（例：空き家化、空き家率 など）

### 2.建物所有者等・空き家所有者等

居住その他の使用がなされている建物の所有者等（所有者又は管理者）を示す場合は「建物所有者等」、空家等の所有者等を示す場合は「空き家所有者等」と表記しています。

### 3.町内会等

町内会や区長会等の住民自治組織を「町内会等」と表記しています。

※計画本文中、上付きで「[ ]」が付いている単語（例：空き家バンク<sup>[2]</sup>）は、巻末資料の「資料8 用語解説」にて説明を記載しています。なお、[ ]内の数字は用語解説表の整理番号に対応しています。

## 目次

第1章 計画の概要 -----	1
1.計画策定の背景 -----	1
2.計画の目的 -----	1
3.計画の位置付け -----	2
4.計画の期間 -----	2
5.計画の対象 -----	2
6.本計画とSDGs -----	2
第2章 空家等の現状と課題 -----	3
1.本市の状況 -----	3
2.令和4年度空家等実態調査 -----	10
3.令和元年空き家所有者実態調査 -----	13
4.これまでの空家等に対する取組み -----	16
5.空家等に関する課題 -----	24
第3章 計画の基本目標及び空家等対策の基本的な考え方 -----	26
1.計画の基本目標 -----	26
2.空家等対策の基本的な考え方 -----	26
3.空家等対策の視点 -----	28
4.施策体系 -----	29
第4章 空家等対策の方針及び具体的な施策 -----	31
1.空き家化の予防・発生抑制 -----	31
2.空家等の適切な管理の促進 -----	33
3.空家等の利活用促進 -----	34
4.管理不全な空家等の解消 -----	35
5.跡地の利活用促進 -----	37
第5章 地域別の取組み方針 -----	38
1.地域別の取組み方針について -----	38
2.地域区分及び高齢化率等の推計 -----	38
3.各地域の取組み方針等 -----	39
第6章 空家等対策の推進 -----	49
1.推進体制 -----	49
2.計画の進行管理 -----	49
巻末資料 -----	50

# 第1章 計画の概要

## 1 計画策定の背景

近年、全国的に少子高齢化や人口減少が進み、世帯構成や住まいに関するニーズの変化に加え、税制や建築基準法等の制度上の問題も相まって、空家等の数が年々増加しています。

増え続ける空家等の中で、適切な管理が行われていないものについては、防災、衛生、景観等の面で地域に様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、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、併せて空家等の活用を促進するため、平成27年（2015年）5月に空家法が完全施行されました。

このような背景を受け、本市では、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年（2017年）3月に「尾道市空家等対策計画」（以下「第1期空家等対策計画」という。）を策定し、発生抑制、適切な管理、利活用促進、除却・跡地活用に至る各段階に応じた空家等対策を推進してきました。結果、老朽化し危険性の高い空家等の除却や、空き家バンク<sup>[2]</sup>制度の充実などの取組みによる一定の成果はありますが、本市の空家等総数は未だ増加傾向にあります。

こうしたことから、今後は、空家等になる以前からの各種情報提供や、建物所有者等への管理意識の向上を促すための啓発活動、管理不全な空家等になる前の利活用促進等に重点的に取り組んでいく必要があります。したがって、社会情勢の変化や国の動向、第1期空家等対策計画の取組み状況や課題を踏まえるとともに、地域別の取組み方針等を新たに加え、「第2期尾道市空家等対策計画」（以下「第2期空家等対策計画」という。）を策定し、より一層空家等対策を推進していきます。



## 2 計画の目的

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、適切な管理が行われていない空家等がもたらす防災、衛生、景観等への深刻な影響から、市民の生命・財産を保護し、その生活環境を保全するとともに空家等の利活用を図ることを目的とします。

### 3 計画の位置付け

本計画は「尾道市総合計画」の下位計画として位置付けます。また、「広島県空き家対策対応指針」を踏まえるとともに、「尾道市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」、「第2期 尾道市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「尾道市歴史的風致維持向上計画（第2期）」、「尾道市景観計画」、「尾道市都市計画マスタープラン」、さらに「広島県住生活基本計画」等とも整合を図るものとしします。

### 4 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。ただし、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

### 5 計画の対象

#### （1）対象エリア

本計画の対象エリアは市内全域とします。

#### （2）対象とする空き家

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条第1項の「空家等」とします。

#### （3）対象とする跡地

本計画で対象とする跡地は空家等が除却された土地とします。（土地を販売又は賃貸するためのものは除く。）

### 6 本計画とSDGs

誰一人取り残さない持続可能な社会を目指し、平成27年（2015年）9月の国連サミットにおいて採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」は、令和12年（2030年）を期限とする国際目標であり、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールと169のターゲットから構成されています。

本計画においても、目標達成に向け、SDGsに資することを意識して空家等対策に取り組みます。



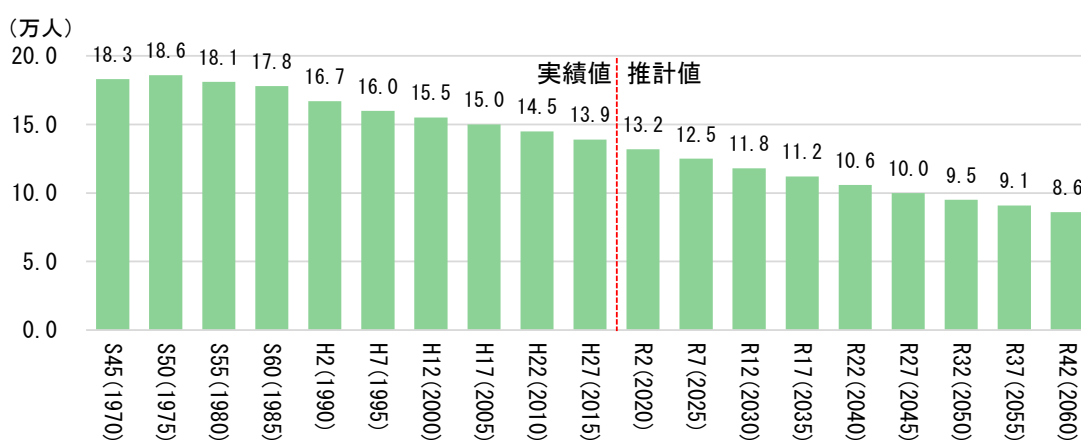
## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 本市の状況

#### (1) 住宅を取り巻く社会変化

##### ①人口

本市の人口は昭和50年（1975年）をピークに減少に転じ、現在まで減少を続けています。減少傾向は今後も続くと思われ、第2期 尾道市まち・ひと・しごと創生総合戦略による独自推計では、令和42年（2060年）時点において人口総数8.6万人になると推計されています。



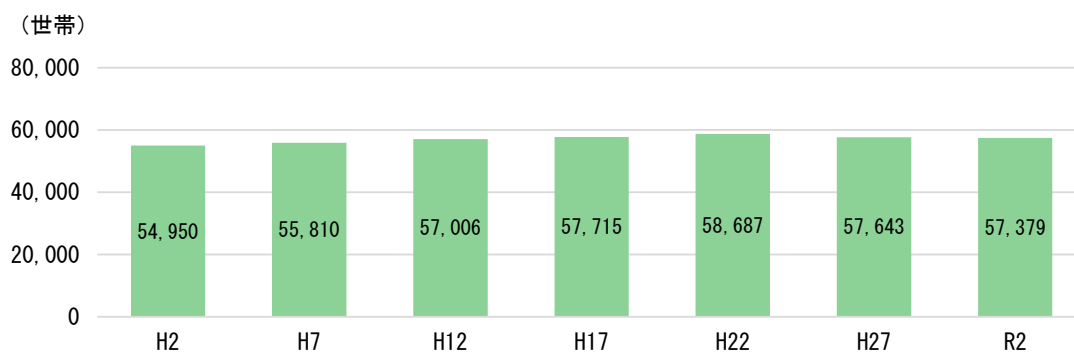
出典) 第2期 尾道市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図1 人口推移、推計

##### ②世帯数

一般世帯数は平成27年（2015年）から二期連続して減少しており、令和2年（2020年）の一般世帯数は57,379世帯となっています。

※一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、間借り・下宿などの単身者、会社などの独身寮の単身者のことで、寮・寄宿舎の学生・生徒や病院・療養所の入院者等は含まれません。



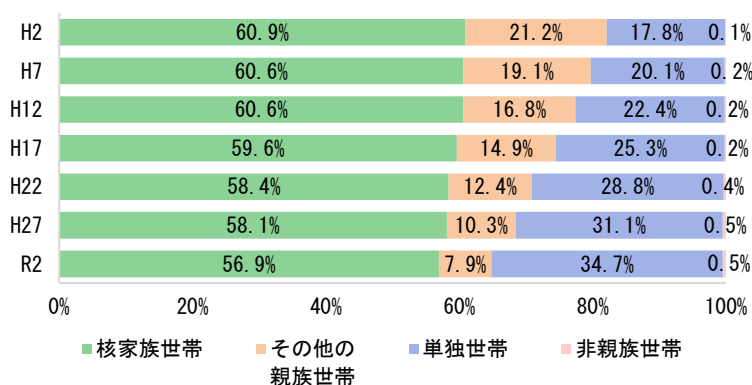
出典) 平成2年～令和2年国勢調査

図2 一般世帯数推移



### ③ 類型別世帯割合

家族類型別に世帯数の割合の推移をみると、その他の親族世帯が急速に減少し、代わって単独世帯が急速に増加しています。核家族<sup>[7]</sup>世帯は微減傾向にあります。

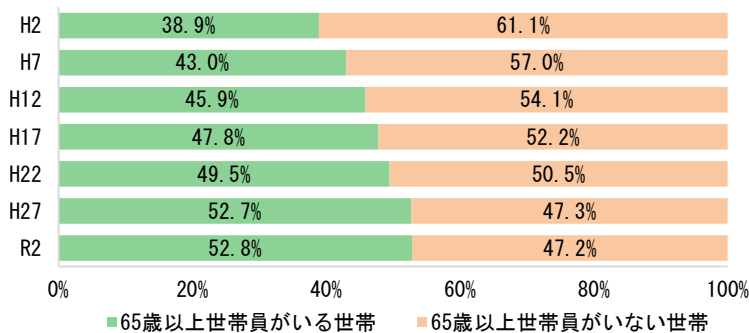


出典) 平成2年～令和2年国勢調査

図3 類型別世帯割合推移

### ④ 65歳以上世帯員の有無別世帯割合

65歳以上世帯員がいる世帯数の割合は年々増加しており、平成27年（2015年）に過半数を超え、以降は横ばいとなっています。



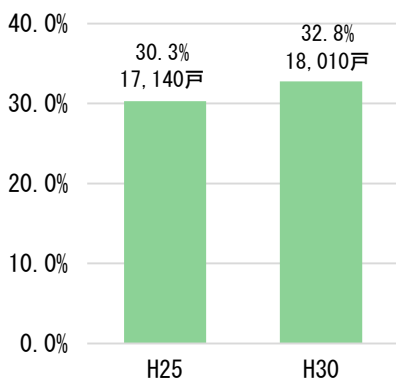
出典) 平成2年～令和2年国勢調査

図4 65歳以上世帯員の有無別世帯割合推移

### ⑤ 65歳以上のみの世帯数と居住する住宅の建て方

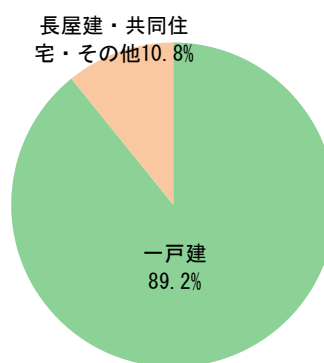
65歳以上のみの世帯は18,010戸で、全体の32.8%となっており、平成25年（2013年）と比較すると870戸（2.5ポイント）増加しています。

また、65歳以上のみの世帯の約9割が「一戸建」に住んでいます。



出典) 平成25・30年住宅・土地統計調査

図5 65歳以上のみの世帯数推移



出典) 平成25・30年住宅・土地統計調査

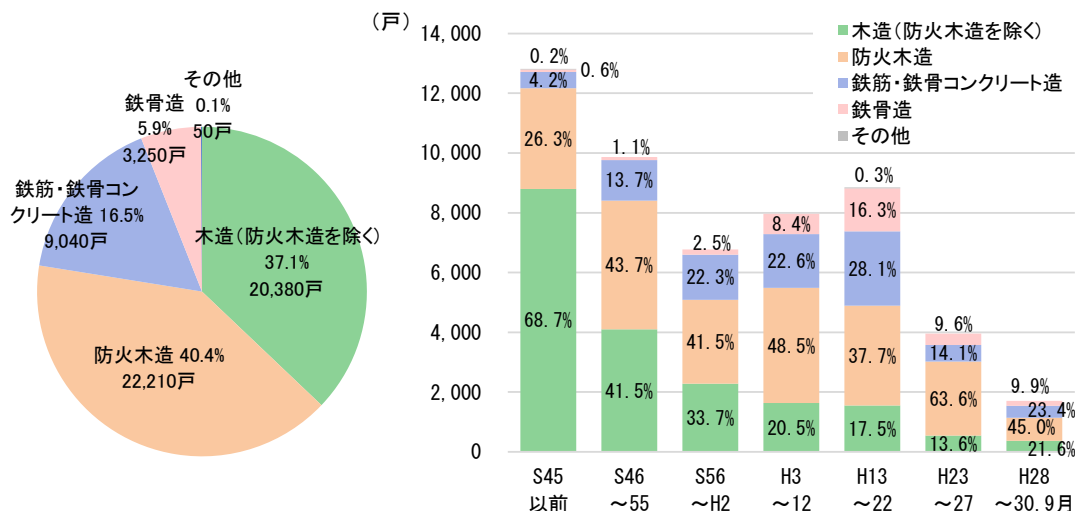
図6 65歳以上のみの世帯が居住する住宅の建て方

## (2) 住宅の状況

### ①住宅の構造

住宅の構造別割合では、木造の住宅割合が最も高く8割近くを占めます。

建築の時期別住宅の構造別住宅総数では、昭和45年（1970年）以前に建築された住宅の構造は、防火木造ではない木造住宅の割合が68.7%となっており、他時期と比べかなり高くなっています。また、昭和56年（1981年）以前に建築された旧耐震基準の住宅戸数は約23,000戸となっています。



出典)平成30年住宅・土地統計調査

出典)平成30年住宅・土地統計調査

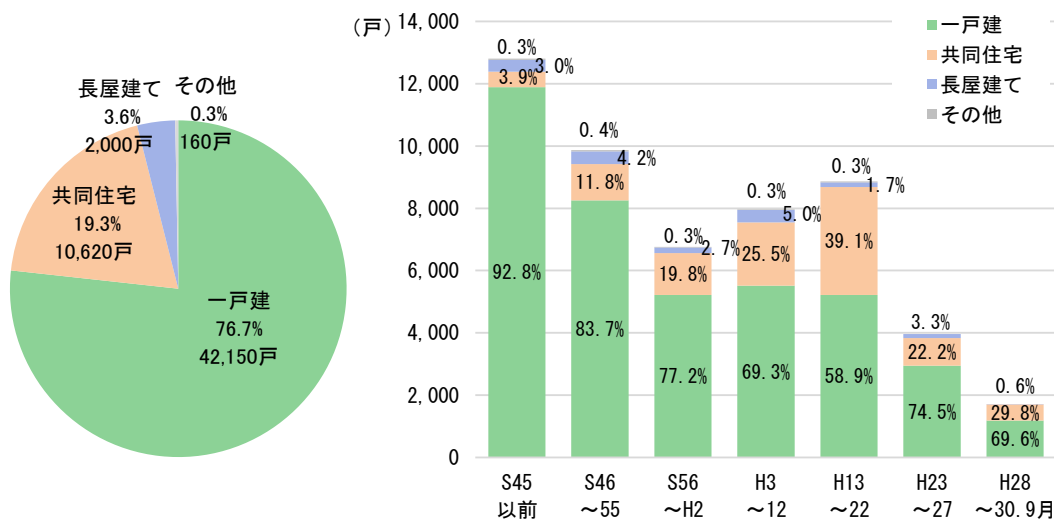
図7 住宅の構造別割合

図8 建築の時期別住宅の構造別住宅総数

### ②住宅の建て方

住宅の建て方では、一戸建が42,150戸と最も多く約8割を占めています。

また、建築の時期別住宅の建て方別では、昭和55年（1980年）以前に建築された住宅は戸建て住宅の割合が高く、また平成13年（2001年）から平成22年（2010年）は共同住宅が他時期と比べて多く建てられています。



出典)平成30年住宅・土地統計調査

出典)平成30年住宅・土地統計調査

図9 住宅の建て方別割合

図10 建築の時期別住宅の建て方別住宅総数

### ③空き家の種類別割合

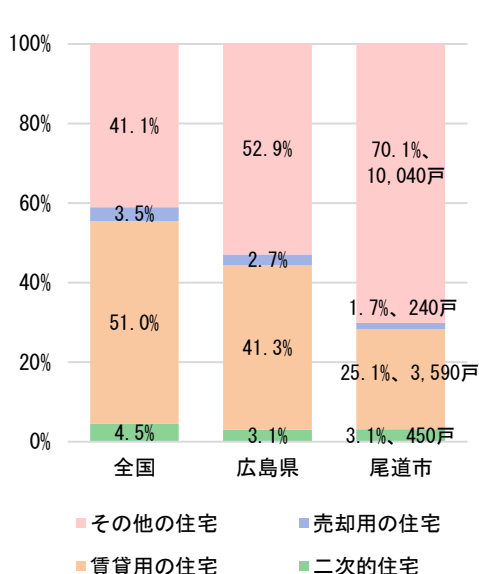
住宅・土地統計調査では、空き家※を下表により「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類しています。本市における空き家は全国及び広島県と比べ、「その他の住宅」の割合が高くなっています。また、「賃貸用の住宅」の約9割が長屋建・共同住宅他となっており、「その他の住宅」では約9割が一戸建住宅となっています。

※住宅・土地統計調査における「空き家」は空家法で定義する「空家等」と異なり、共同住宅の空室なども含まれています。

表1 空き家の種類

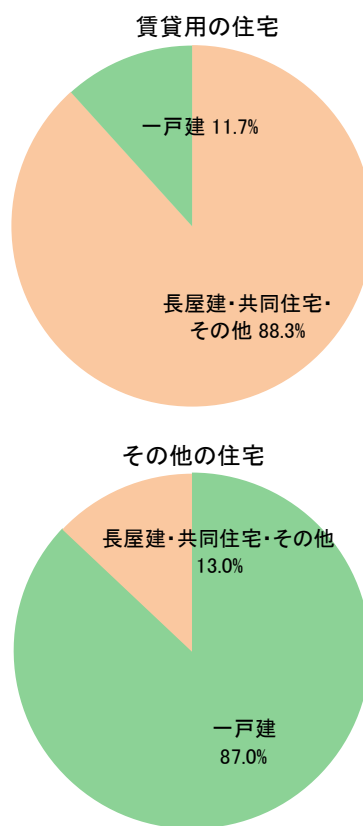
種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典)「平成30年住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)



出典)平成30年住宅・土地統計調査

図11 空家等の種類別割合



出典)平成30年住宅・土地統計調査

図12 尾道市の空家等の種類別建て方別割合

#### ④空家率の推移

住宅・土地統計調査の結果によると、本市の空き家率は全国及び広島県の推移よりも高い水準で推移しています。

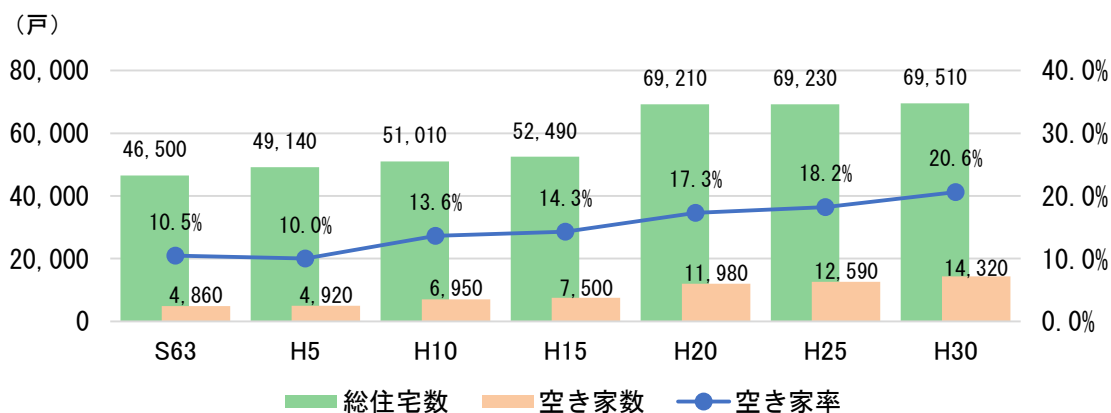


図13 尾道市(※)の総住宅数及び空き家率の推移

※旧町については統計データが無いため、旧因島市域のみを加算  
(平成17年尾道市・御調町・向島町合併 平成18年尾道市・因島市・瀬戸田町合併)

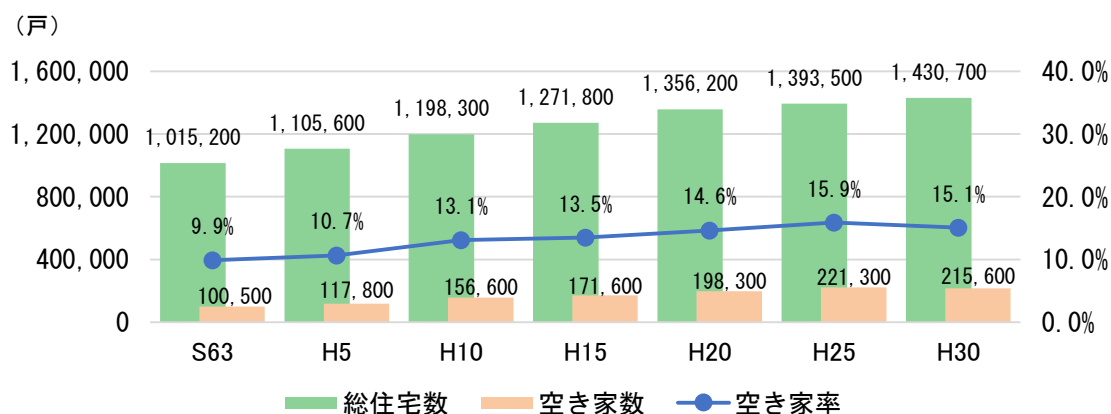


図14 広島県の総住宅数及び空き家率の推移

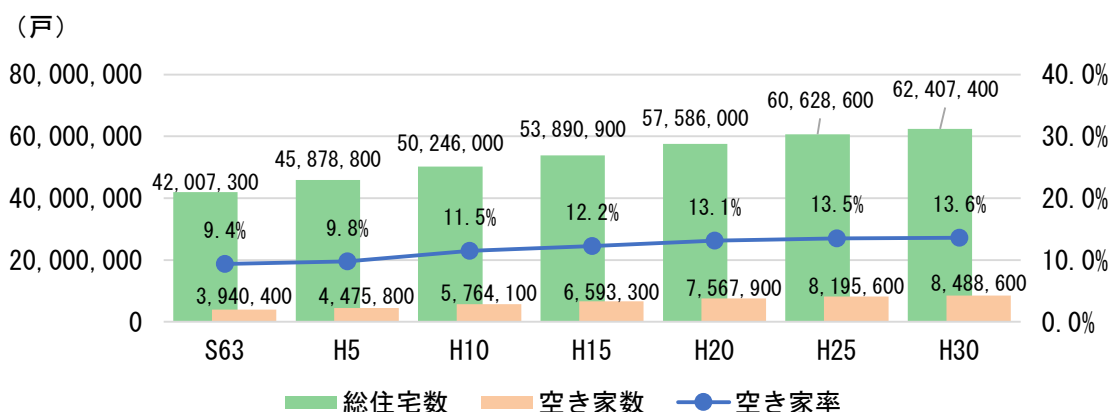
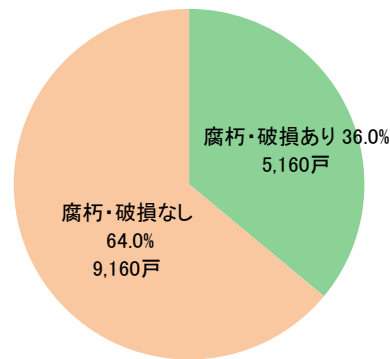


図15 全国の総住宅数及び空き家率の推移

出典)昭和63年～平成5年住宅統計調査、平成10年～平成30年住宅・土地統計調査

⑤空き家の腐朽・破損の状況

空き家の腐朽・破損の状況をみると、「腐朽・破損あり」が5,160戸(36.0%)に対し、「腐朽・破損なし」が9,160戸(64.0%)となっており、3割以上に腐朽・破損がみられます。

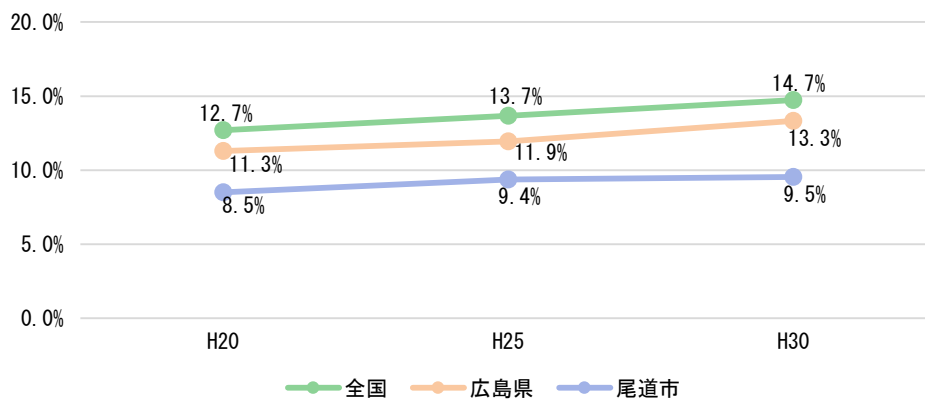


出典)平成30年住宅・土地統計調査

図16 空き家の腐朽・破損の状況

⑥中古住宅の流通シェアの状況※

全国及び広島県の中古住宅の流通シェアは、増加傾向となっておりますが、本市においては、平成25年(2013年)から平成30年(2018年)は横ばいとなっております。



※中古住宅の流通シェアは住宅の購入、新築、建て替え等を含めた全戸数に対する割合

出典)平成20年～30年住宅・土地統計調査

図17 中古住宅の流通シェアの状況

⑦県内他市町との空き家率の比較

空き家率を広島県内の他市町と比較すると、平成30年（2018年）の本市の空き家率は20.6%と、県内で8番目となっています。



	市町名	空き家率
1	北広島町	26.9%
2	江田島市	26.8%
3	世羅町	26.5%
4	竹原市	24.5%
5	庄原市	24.3%
6	呉市	22.6%
7	安芸高田市	21.8%
8	尾道市	20.6%
9	三原市	20.2%
10	三次市	18.8%
11	府中市	18.6%
12	大竹市	17.4%
13	熊野町	16.0%
14	福山市	13.9%
15	東広島市	12.8%
16	廿日市市	12.7%
17	広島市	11.9%
18	海田町	10.7%
19	府中町	9.9%
	坂町他	※
	全国	13.6%
	広島県	15.1%

※人口 15,000 人未満のため非公表

出典)平成30年住宅・土地統計調査

図18 市町別の空き家率

## 2 令和4年度空家等実態調査

本市における空家等の現状を把握するため、市全域を対象に令和4年度（2022年度）に空家等実態調査を実施しました。

調査の結果、市内の空家等総数は「7,733件」でした。

（参考）平成27年度（2015年度）調査時 7,353件

### （1）空家等現状把握

今回の空家等実態調査では、GIS<sup>[27]</sup>を活用した空家等の現状把握を机上調査により実施しました。実施手順は以下のとおりです。

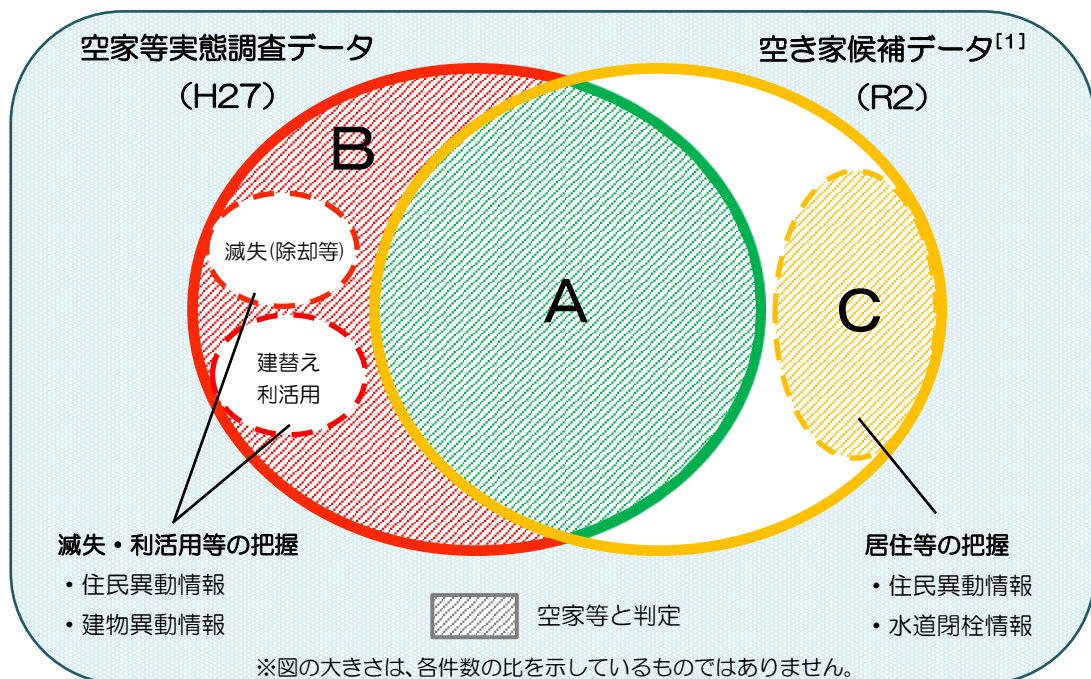


図19 机上調査イメージ

#### ●A部分の調査

- ①H27 空家等実態調査データ（7,353件）と建物異動（減失）情報を突合し、現存していると思われるものを抽出しました。
- ②地図製作会社の空き家情報（以下「空き家候補データ」）上で①の現存していると思われる建築物等が存在する場合、当該建築物等を空家等としました。

#### ●B部分の調査

- ③H27 空家等実態調査データのうち、空き家候補データ上で存在しなかったものに対して、住民異動情報（転入・転居等）、建物異動（新築・増改築）情報を突合し、建替え及び利活用されていると思われるもの以外を空家等としました。

#### ●C部分の調査

- ④空き家候補データのうち、H27 空家等実態調査データと一致しなかった建築物等に対して、住民異動情報（転居・転出・死亡等）、水道閉栓情報のリストを突合し、居住者等がいなくと思われるものを空家等としました。

(2) 地域別調査結果

尾道地域、御調地域、向島地域、因島地域、瀬戸田地域（5地域）ごとの空家等件数は以下のとおりとなっています。空家等の件数は尾道地域が最も多く、御調地域が最も少なくなっています。また、その増減についてみると、主に新たに空家等となった増加分が、除却等により滅失した減少分を上回る尾道地域が増加し、下回る御調地域、向島地域、因島地域、瀬戸田地域は件数が減少しています。

表2 5地域別空家等件数及びその内訳

地域	空家等件数					増減率
	H27年度	R4年度	増減	増減		
				減少	増加	
尾道地域	3,938	4,491	553	-436	989	114.0%
御調地域	331	303	-28	-30	2	91.5%
向島地域	1,152	1,096	-56	-130	74	95.1%
因島地域	1,305	1,218	-87	-175	88	93.3%
瀬戸田地域	627	625	-2	-72	70	99.7%
合計	7,353	7,733	380	-843	1,223	105.2%



(参考) 第1期空家等対策計画における地域別調査結果（9地域）との比較

表3 9地域別空家等件数及びその内訳

地域	空家等件数					増減率	
	H27年度	R4年度	増減	増減			
				減少	増加		
旧尾道市地域	4,304	4,836	532	-479	1,011	112.4%	
旧尾道市地域	中部地域	2,059	2,543	484	-257	741	123.5%
	東部地域	484	448	-36	-59	23	92.6%
	西部地域	533	691	158	-62	220	129.6%
	南部地域	796	749	-47	-69	22	94.1%
	北部地域	432	405	-27	-32	5	93.8%
旧御調町地域	331	303	-28	-30	2	91.5%	
旧向島町地域	786	751	-35	-87	52	95.5%	
旧因島市地域	1,383	1,297	-86	-180	94	93.8%	
旧瀬戸田町地域	549	546	-3	-67	64	99.5%	
合計	7,353	7,733	380	-843	1,223	105.2%	





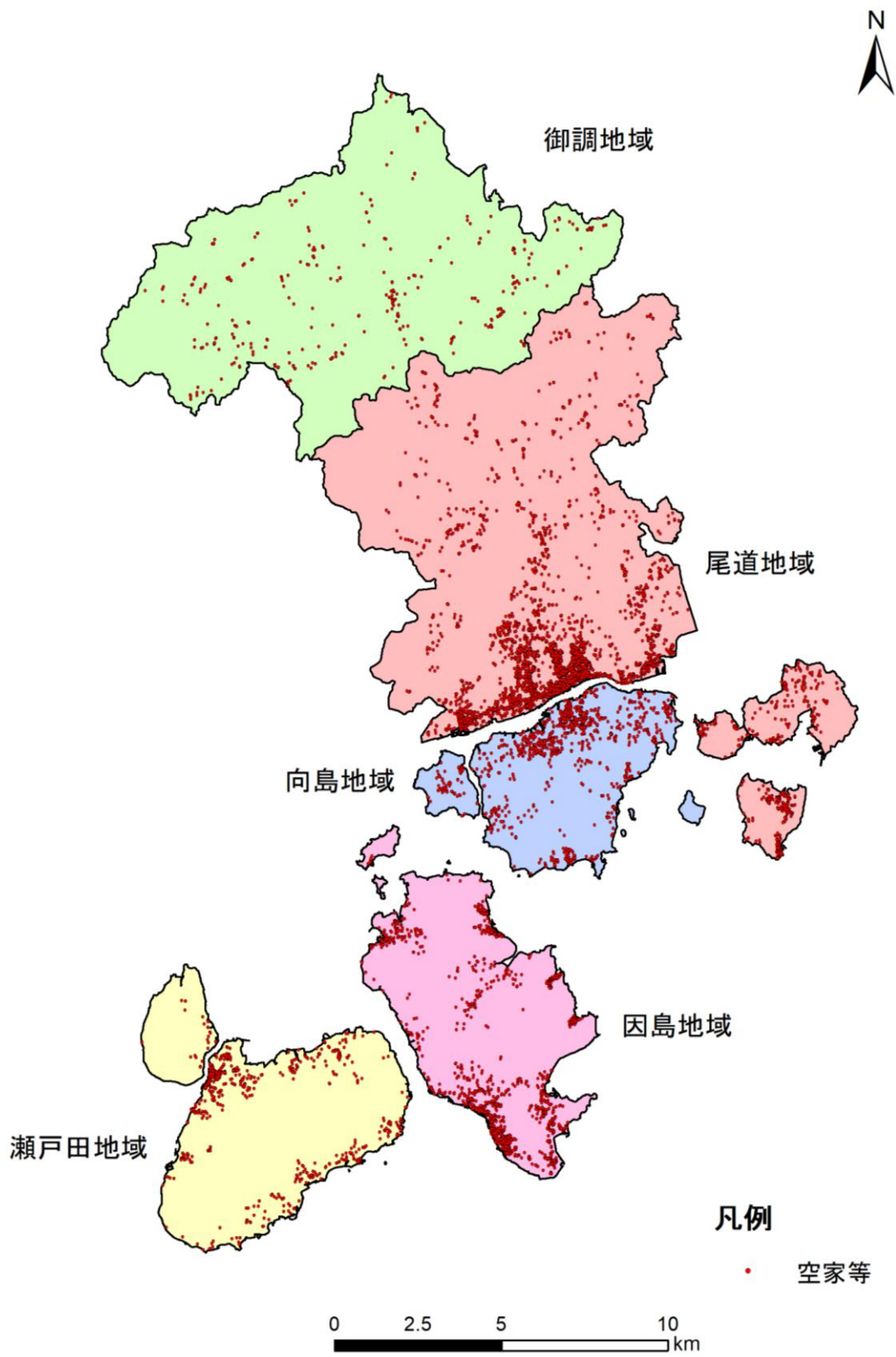


图20 空家等分布图

### 3 令和元年空き家所有者実態調査

本調査は、全国の空き家について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的として、令和元年度（2019年度）に国土交通省住宅局が実施した調査です。

本調査と平成28年度（2016年度）に本市が実施した空き家所有者等へのアンケート調査を比較したところ、空き家になった理由や今後の利用意向などの調査項目及び結果が概ね一致していました。

#### （1）調査概要

##### ①調査対象

平成30年住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯

##### ②調査方法・時期

令和元年（2019年）11月～令和2年（2020年）1月にかけて、郵送により調査票を配布して、調査票の回収及びオンライン回答により受付

○調査対象数：12,151

○有効回答数（n）：5,791（回答率：47.7%）

#### （2）人が住まなくなった理由

「別の住宅へ転居」が41.9%と最も多く、次いで「死亡」が40.1%となっており、これらの回答が全体の8割以上を占めています。

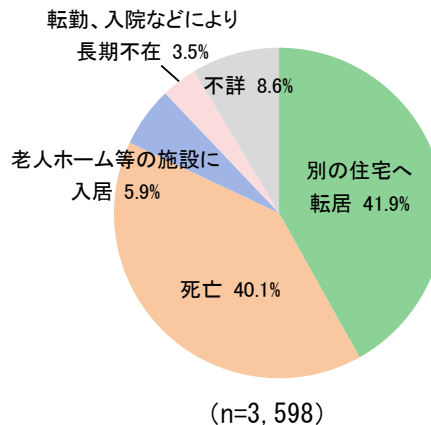


図21 人が住まなくなった理由

#### （3）空き家の取得経緯

「相続」が54.6%と最も多く、次いで「新築・建て替え」が18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%などとなっています。

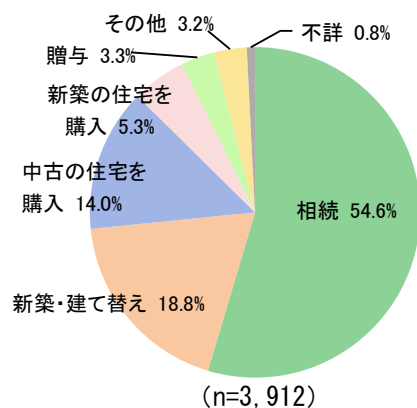


図22 空き家の取得方法

#### (4) 管理面での心配事

「住宅の腐朽・破損の進行」が58.0%と最も多く、次いで「樹木・雑草の繁茂」が41.9%、「不審者の侵入や放火」が32.1%、「地震、豪雪などによる損壊・倒壊」が29.9%などとなっています。

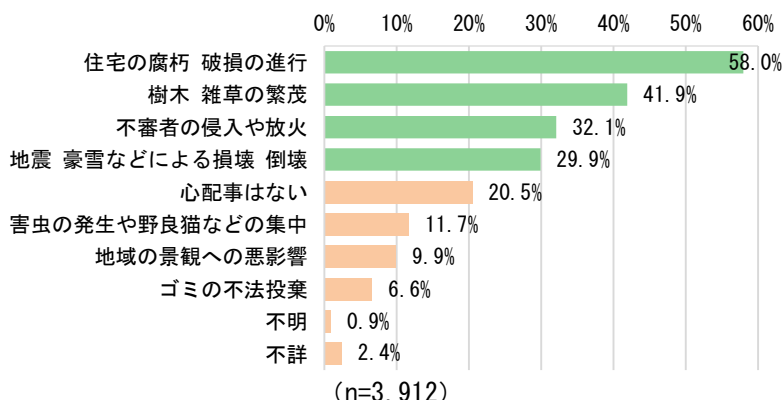


図23 管理面での心配事

#### (5) 管理をする上での課題

「課題はない」が30.2%と最も多い一方、「管理の作業が大変」が29.8%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が26.0%、「管理費用の負担が重い」が21.6%などとなっています。

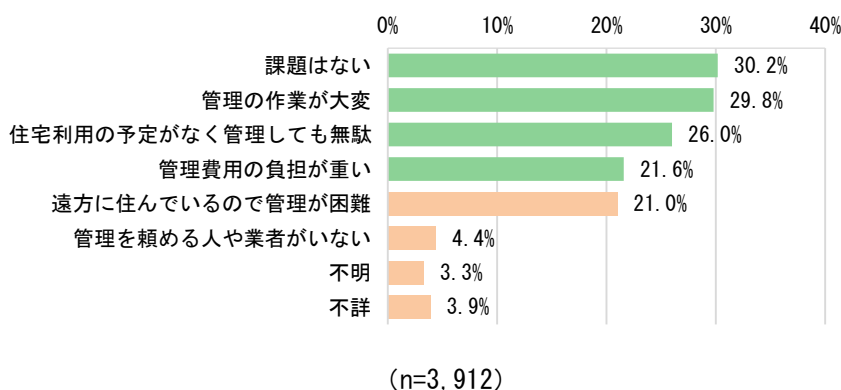


図24 管理をする上での課題

#### (6) 今後の利用意向（総数・利用現況別）

今後5年程度のうちの利用意向については、「空き家にしておく(物置を含む)」が28.0%、「セカンドハウス<sup>[13]</sup>などとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%の順となっています。調査時点での利用現況別にみると、現在の利用を続けるものが多いほか、「その他」では「取り壊す」が21.9%と割合が大きくなっています。

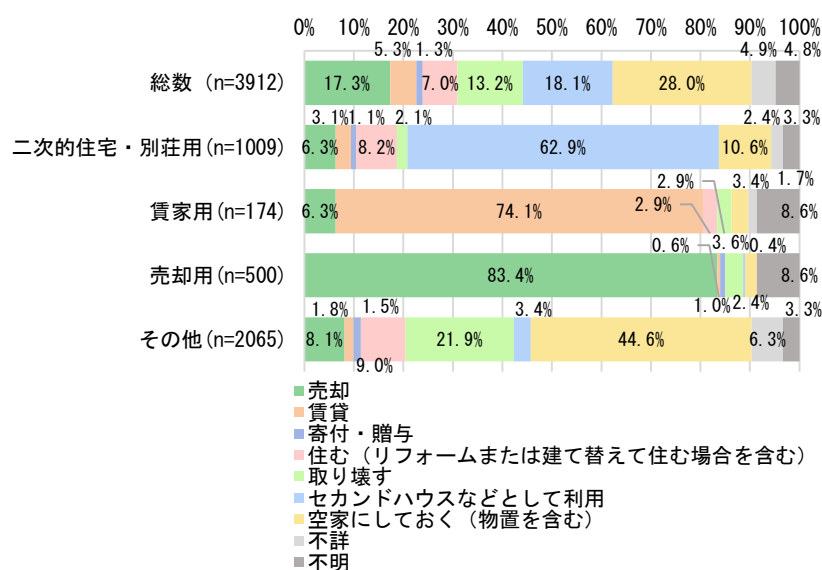
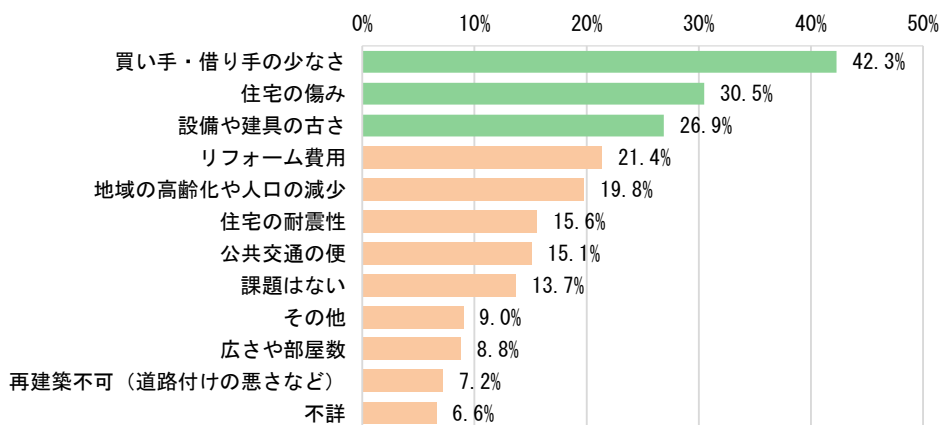


図25 今後の利用意向（総数・利用現況別）

### (7) 賃貸・売却する上での課題

今後の利用意向が「賃貸」「売却」のものについて、賃貸・売却する上での課題として、「買い手・借り手の少なさ」の割合が42.3%と最も大きく、次いで「住宅の傷み」が30.5%、「設備や建具の古さ」が26.9%の順となっています。

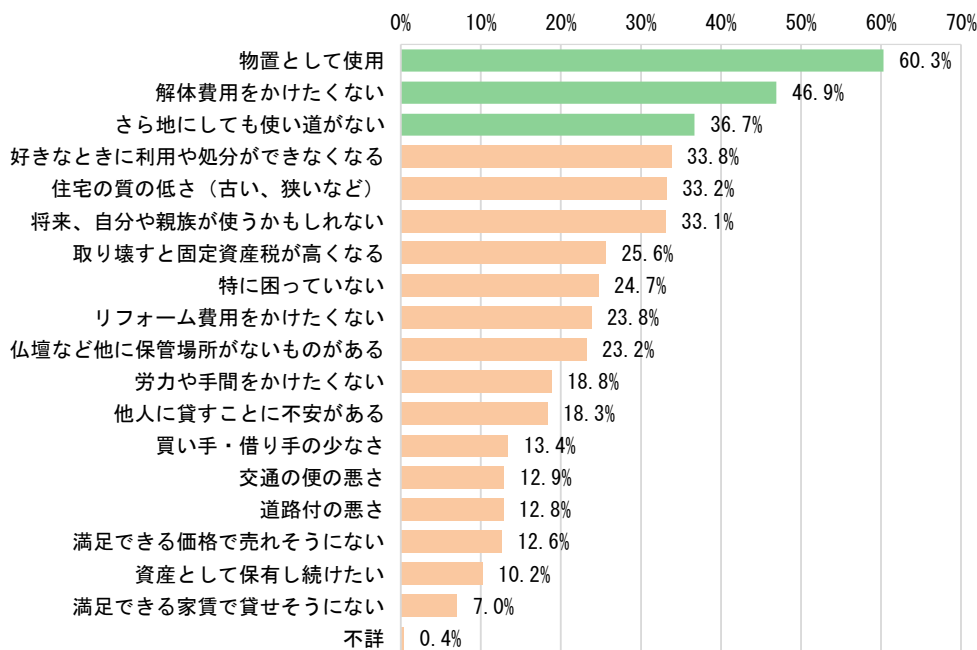


(n=885)

図26 賃貸・売却する上での課題

### (8) 空き家にしておく理由

今後の利用意向が「空き家にしておく（物置を含む）」のものについて、売却・賃貸しない又は取り壊さない理由として、「物置として使用」が60.3%と最も大きく、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%の順となっています。



(n=1,097)

図27 空き家にしておく理由

## 4 これまでの空家等に対する取組み

本市では、第1期空家等対策計画において、(1)空き家化の予防・発生抑制、(2)空家等の適切な管理の促進、(3)空家等の利活用の促進、(4)管理不全な空家等の解消、(5)跡地の利活用促進の5つの方針に基づき空家等対策を進めてきました。これまでの取組みの概要は以下のとおりです。

### (1) 空き家化の予防・発生抑制

#### ①建物所有者等への管理意識啓発・情報提供

空家等の適切な管理や発生抑制について、市広報紙やホームページ、また市政情報番組<sup>[10]</sup>において啓発を行っています。また、地域での「空家対策講座」の実施や各種補助制度の情報提供を随時行っています。



広報おのみち（平成30年11月号）



市政情報番組（令和3年9月放送）

<https://www.city.onomichi.hiroshima.jp/site/koho/22777.html> <https://www.youtube.com/watch?v=JbkBj9JdBo>

#### ②空家等の相談窓口の拡充

平成29年（2017年）4月に策定した、市職員向け「尾道市空家等窓口対応マニュアル」に基づき、総合窓口であるまちづくり推進課がワンストップ<sup>[26]</sup>対応にあたり、庁内関連部署と横断的に連携することで、苦情等の対応を円滑かつ効率的に進めています。

### (2) 空家等の適切な管理の促進

#### ①空き家所有者等への管理意識啓発と相談対応

毎年5月に送付している固定資産税の納税通知書に、空家等の適切な管理や空き家バンク<sup>[2]</sup>制度について案内したチラシを同封し、管理意識の向上に努めています。また、啓発パンフレットを作成し、まちづくり推進課窓口で配布を行っています。

その他、空き家所有者等から専門的な相談を受けた際には、司法書士会や宅地建物取引業協会等の専門家団体等の相談窓口を紹介しています。



納税通知書 同封チラシ



啓発パンフレット

### ②適切な管理に向けた助言・指導

管理不全状態の空き家所有者等に対しては、空家法第12条に基づき、適切な管理を行うよう、文書、現況写真、啓発パンフレットを送付するなどにより情報提供・助言等を行っています。また、平成30年（2018年）4月に広島県司法書士会と協定を締結し、相続関係が複雑化している空家等については、相続人調査業務を委託しています。

庁内連携体制の整備として、防災、衛生、景観等の空家等に関する多岐にわたる問題に横断的に取り組むため、「空家等対策調整会議」を設置し、庁内関連部署と連携を取りながら空家等対策を推進しています。

### ③維持管理サービス情報提供

空家等の適切な維持管理を促進するため、庭の除草等をはじめとする維持管理について公益社団法人尾道市シルバー人材センター等を紹介しています。

### ④空き家所有者等への経済的支援

平成30年（2018年）4月に「尾道市特定空家等及び不良空き家除却支援事業」を創設し、市内全域を対象に、老朽化した危険な空家等の除却に係る費用の一部を補助しています。

#### 補助制度概要

##### ◆対象空家等

##### ①特定空家等

市が特定空家等の認定を行った建築物  
※措置が命じられているものを除く。

##### ②不良空き家（次のすべてを満たすもの）

- ・概ね1年以上使用されていないもの
- ・過半が住宅として使用されていたもの
- ・構造の腐朽や破損等により、著しく危険性のあるもの

◆補助額 対象工事費の3分の2（上限60万円）

#### ■除却補助制度実績（不良空き家）

H30	R1	R2	R3
15件	33件	28件	28件

また、適切に管理されていない空家等が著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する国又は地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫している場合であって、空き家所有者等に当該危険を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がない場合に、必要な限度において当該危険を回避するための措置（緊急安全措置）の実施について、「尾道市空家等対策条例」（平成29年4月施行）に定めています。

#### ■緊急安全措置実績

H29	H30	R1	R2	R3
2件	1件	2件	2件	0件

⑤特定空家等への対策

平成29年（2017年）以降、79件を特定空家等に認定し、空家法に基づいた助言・指導等を行ってきました。その結果、特定空家等の所有者等により36件が除却され、そのほか、相続人不存在の特定空家等2件については、略式代執行<sup>[25]</sup>による除却及び相続財産管理人制度<sup>[15]</sup>による除却をそれぞれ実施しています。

(3) 空家等の利活用の促進

①利活用に資する良質なストックの形成等

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録している増改築相談員の紹介を行っています。

②空き家バンク<sup>[2]</sup>制度及び情報発信の拡充

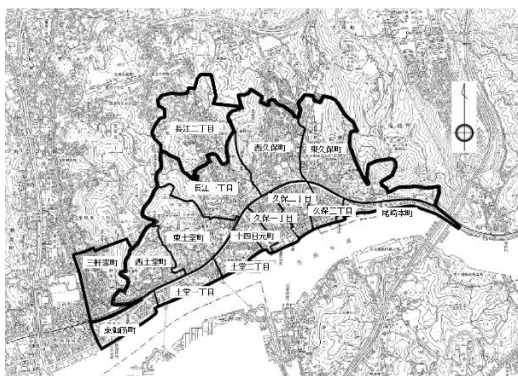
市内4地域で空き家バンク制度を創設しており、それぞれNPO<sup>[28]</sup>法人等に運営を委託しています。また、市ホームページ等で各空き家バンクの情報提供を行っています。

■空き家バンク一覧

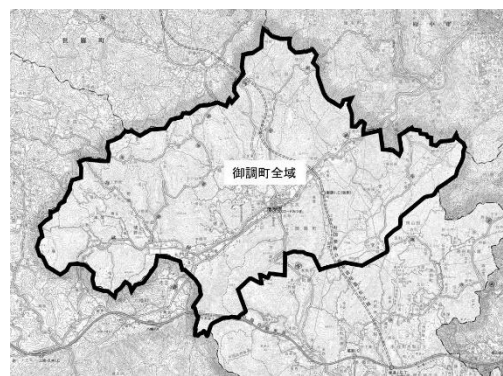
名称	開始年	運営主体
尾道市空き家バンク	平成21年～	NPO法人尾道空き家再生プロジェクト
御調地区空き家バンク	平成27年～	一般社団法人みつぎさいこう
因島地区空き家バンク	令和2年～	NPO法人ハウジング・サポート・センター
原田地区空き家バンク	令和4年～	NPO法人原田芸術文化交流館

◆各空き家バンク<sup>[2]</sup>対象地域

尾道市空き家バンク



御調地区空き家バンク



因島地区空き家バンク



原田地区空き家バンク



■空き家バンク累計登録・成約件数（R4.3末現在）

	尾道	御調	因島	原田※
登録	314	30	40	
成約	138	9	17	

※原田地区は令和4年度からのため実績の表示無し

③空き家バンクの利活用の促進

平成30年（2018年）4月に「尾道市空家等改修支援事業」を創設し、市内各空き家バンクに登録している物件を対象に、居住するための改修工事に係る費用の一部を補助しています。

補助制度概要	
◆対象空家等	市内各空き家バンクに登録している空き家 ※その他、定住要件等有り。
◆補助額	対象工事費の3分の2（上限30万円）

■改修支援事業実績

H30	R1	R2	R3
0件	1件	1件	1件

令和2年（2020年）4月に「尾道市空き家家財道具等処分支援事業」を創設し、市内各空き家バンク<sup>[2]</sup>に登録している物件を対象に、家財道具等の処分や清掃等に要する費用の一部を補助しています。

補助制度概要	
◆対象空家等	市内各空き家バンクに登録している空き家
◆補助額	対象経費の2分の1（上限10万円）

■家財道具等処分支援事業実績

R2	R3
4件	4件

④空き店舗の利活用の促進

（尾道地域）

平成29年度（2017年度）から平成30年度（2018年度）まで、尾道中心市街地の新開地区を対象に、新開地区の魅力向上と起業・就業の場の創出を図るため、遊休施設<sup>[23]</sup>を活用して新たに新店又は開業しようとする人に対し、必要となる経費の一部を補助する「新開地区空き店舗活用支援事業」を実施しました。



**(瀬戸田地域)**

平成30年度(2018年度)から令和2年度(2020年度)まで、瀬戸田地区において、瀬戸田歴史的風致地区を対象に、商店街の魅力向上と雇用の創出による地域活性化を図るため、遊休施設を活用して新たに出店又は開業しようとする人に対し、必要となる経費の一部を補助する「瀬戸田町空き店舗活用支援事業」を実施しました。

**(因島地域)**

令和2年度(2020年度)から令和4年度(2022年度)まで、因島地区において、土生商店街を対象に、空き店舗解消と地域活性化を図るため、遊休施設を活用して新たに出店又は開業しようとする人に対し、必要となる経費の一部を補助する「因島地区空き店舗活用支援事業」を実施しました。

**(向島地域)**

令和4年度(2022年度)から向島地区において、向島町兼吉及び富浜地区を対象に、向島町の魅力向上と雇用の創出による地域活性化を図るため、対象区域内の遊休施設<sup>[23]</sup>を活用して新たに出店又は開業しようとする人に対し、必要となる経費の一部を補助する「向島地区空き店舗等活用支援事業」を実施しています。

**■空き店舗活用支援事業実績一覧**

	H29	H30	R1	R2	R3
新規	4件	4件			
瀬戸田		2件	1件	1件	1件※
因島				2件	0件
向島	令和4年度(2022年度)からのため実績の表示無し				

※令和2年度(2020年度)繰越し分

**⑤歴史的風致維持向上計画に基づく事業の推進**

平成24年度(2012年度)から尾道・向島歴史的風致地区及び瀬戸田歴史的風致地区において、歴史的建築物の保存・修理、良好な環境及び街並み景観の保全・形成を推進するため、建物等に関する次の補助金交付事業を実施しています。

**■歴史的風致維持向上計画に基づく補助事業実績**

	H29	H30	R1	R2	R3
まちなみ形成事業	1件	2件	0件	0件	1件
沿道建造物等修景事業	1件	2件	2件	9件	5件
空き家再生促進事業	3件	4件	2件	1件	1件
老朽危険建物除却促進事業	17件	12件	6件	4件	4件

### ⑥中古住宅市場への良質な住宅の流通促進

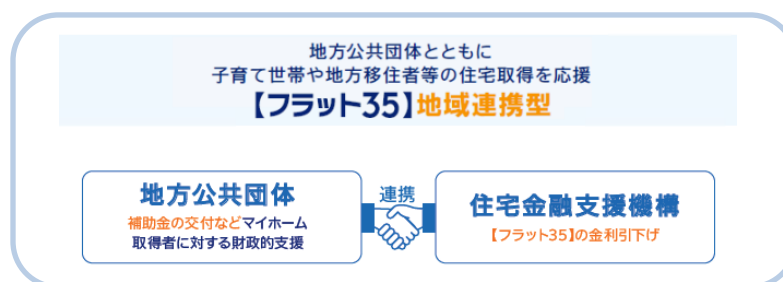
平成30年(2018年)10月に「尾道市子育て世帯等住宅取得支援事業補助金」を創設し、良質な住宅ストック<sup>[11]</sup>の形成及び利活用を図り、空家等の発生を抑制するため、市内で新たに中古住宅の購入等を行い、定住する子育て世帯又は新婚世帯を対象に、購入費用又は改修費用の一部を補助しています。また、子育て関連施設へのチラシ配布、市広報紙、ホームページ、市政情報番組<sup>[10]</sup>等を通じて事業の周知を行っています。

補助制度概要	
◆対象者	子育て世帯(中学生以下の子)又は新婚世帯(年齢要件有り)
◆対象建物	戸建ての中古住宅で、延べ床面積75㎡以上のもの 新耐震基準相当の耐震性を有するもの ※その他条件有り
◆補助額	購入費用又は改修費用の2分の1(上限30~50万円)

#### ■子育て世帯等住宅取得支援事業実績

H30	R1	R2	R3
5件	6件	4件	7件

また、子育て世帯等住宅取得支援事業の実施にあたり、独立行政法人住宅金融支援機構と「【フラット35】<sup>[22]</sup>地域連携型」に係る相互協力に関する協定を締結しました。これにより、本事業とセットで【フラット35】を利用することで、当初10年間の借入金利を年0.25%引き下げることができます。



(独立行政法人住宅金融支援機構 HP) <https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html>

平成30年度(2018年度)から令和2年度(2020年度)まで、地域の活性化の促進につながる空家等の新しい活用方法の提案を募集し、優れた提案に対して、実現に必要な費用の一部を補助する「尾道市空家等活用促進モデル事業」を実施しました。

#### ■尾道市空家等活用促進モデル事業実績

H30	R1	R2
2件	2件	1件

## ◇尾道市空家等活用促進モデル事業 活用事例

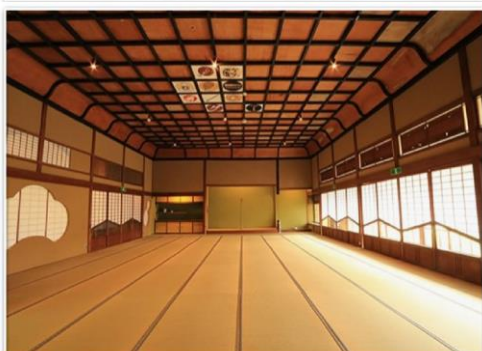


## 尾道柿園 (H30)

御調町菅野地区の空き家を、地区特産の柿をテーマにした体験施設として改修し、年間を通じて観光客を呼び込む柿渋工房として活用し、地域おこしを図る。

公式 HP

<https://onomichikakien.com/>



## 松翠園 大広間 (H30)

尾道駅北口近くの元旅館の大広間（茅葺の玄関、折り上げ格天井など地域資源としての建築的価値が高い）を、地域行事やイベント等に使える多目的スペースとして改修し、地域に開かれた場として再生する。

公式 HP

<http://ma.onomichisaisei.com/>



## 旧百島支所 (R1)

百島の旧支所庁舎を、ゲストハウス<sup>[9]</sup>、大学の滞在型研修施設に改修し、来場した観光客、移住希望者等に島内の情報提供を行うことにより、来場者と地域住民の密接なコミュニケーションの拡大を図る。

公式 HP

<https://artbasemomoshima.jp/exhibition/kushisho.html>



## たくま商店 (R1)

因島田熊町の空き家を、ゲストハウス、飲食店、チャレンジショップ<sup>[19]</sup>、レンタルスペースを併設した施設「たくま商店」に改修し、地域住民、宿泊客、創業を志す人が集える、地域の賑わいの場所へ再生する。

公式 HP

<https://takumashoten.jp/>



## 瀬戸内隠れ家リゾート (R2)

百島町の空き家を、一棟貸しの宿泊施設「瀬戸内隠れ家リゾート Viena」として改修し、地域住民がチェックイン・アウト等の事業活動に関わることにより、宿泊客と地域住民が交流できる空間を実現する。

公式 HP

<https://setouchikakuregaresorts.jp/viena/>

(採用モデルにおける利活用状況について) <https://www.city.onomichi.hiroshima.jp/soshiki/33/41046.html>

#### (4) 管理不全な空家等の解消

##### ①除却に向けた助言・指導

そのまま放置すれば倒壊等の危険がある、又は瓦の飛散や外壁材の剥落等により著しく保安上危険がある空家等で周辺への悪影響の可能性が認められるものについては、空家法第12条に基づき除却等を行うよう助言・指導を行っています。

##### ②特定空家等の除却等に対する支援

「(2) 空家等の適切な管理の促進 ④空き家所有者等への経済的支援」に記載のとおり、特定空家等の除却に係る費用の一部を補助しています。

##### ■ 除却補助制度実績（特定空家等）

H30	R1	R2	R3
15件	6件	3件	4件

また、市の入札参加資格者名簿に登録されている解体業者、市内の建設業法の許可を有する建設業者、市内の建設リサイクル法の登録をしている解体業者についての情報提供を行っています。加えて、民間金融機関が提供している空き家解体ローンについても情報提供を行っています。

#### (5) 跡地の利活用促進

##### ①跡地の利活用促進及び支援

市場での流通が困難な跡地の利活用方法について助言を行っています。

##### ②跡地の市場流通促進

宅地建物取引業協会等の紹介を行っています。

## 5 空家等に関する課題

空家等に関する課題を整理するにあたり、「本市の状況」、「令和4年度空家等実態調査」、「令和元年空き家所有者実態調査」、「これまでの空家等に対する取組み」から現状分析を行いました。これまで、第1期空家等対策計画に基づいて、建物所有者等への情報提供、特定空家等への対策、空き家バンク<sup>[2]</sup>制度の拡充などに取り組んできましたが、さらに増加が見込まれる空家等や空き家予備軍<sup>[3]</sup>への対応の必要性などから、「空き家化の予防・発生抑制」、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」に分け、課題を整理します。

### (1) 空き家化の予防・発生抑制

本市の現状として、人口や世帯数の減少、高齢化率の上昇が予想され、また総住宅数は増加傾向にあることから、今後も空家等件数がさらに増加することが懸念されます。

令和元年空き家所有者実態調査によると、空き家の取得経緯は「相続」が過半を占めていることから、空き家化の予防・発生抑制を推進するためには、高齢者世帯はもちろんのこと、その相続人になり得る親族等も対象とした、相談機会や情報の提供、利活用又は処分方法などの助言等、総合的な対応が必要です。

また、同調査では空き家にしておく理由として、「物置として使用」が最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」、「さら地にしても使い道がない」が多くなっています。建物の所有者等は、居住している時点から自分の財産を適切に管理し、将来にわたってどのように利活用及び相続していくのかを考えておくことが必要であり、そのためには所有者等に対し、管理者意識を効果的に醸成するための取組みが重要となります。

### (2) 空家等の適切な管理の促進

本市では第1期空家等対策計画を策定して以降、特定空家等の認定や、老朽化した危険な空家等の除却補助等を実施してきましたが、未だ老朽化した危険な空家等や、立木等の繁茂や放置されたごみ、有害鳥獣・害虫等による周辺的生活環境へ悪影響を及ぼす空家等は多く存在し、通報や苦情が多数寄せられています。

令和元年空き家所有者実態調査によると、管理面の心配事としては、「住宅の腐朽・破損の進行」が最も多く、次いで「樹木・雑草の繁茂」となっており、周囲への悪影響が懸念されていることが分かります。不動産としての流動性を保つ上で、一定の空家等が存在すること自体には問題はありませんが、管理が行き届いていない空家等がある場合、周辺住民の不安は大きくなります。

そのため、空家等の適切な管理の促進は依然として大きな課題であり、引き続き維持管理についての啓発や補助制度等の支援が必要です。

### (3) 空家等の利活用の促進

---

住宅・土地統計調査によると、全国及び広島県における中古住宅の流通状況は増加傾向ですが、本市においては平成25年(2013年)から平成30年(2018年)にかけて横ばいとなっています。一方、令和元年空き家所有者実態調査によると、賃貸・売却する上での課題は、「買い手・借り手の少なさ」、「住宅の傷み」、「設備や建具の古さ」、「リフォームの費用」が多くなっており、買い手側と売り手側のマッチング機会の創出や買い手側・借り手側のニーズに合った住宅性能の確保等が課題といえます。

市では、所有者等による利活用を促進するために、空き家バンク<sup>[2]</sup>制度の拡充、空き家バンク制度利用者に向けた補助制度の創設、所有者等や地域住民からの要望等に対応した適切な助言や情報提供、専門家の相談窓口の紹介等に取り組んできましたが、依然として利活用可能な建物が空き家となり、そのままとなっているものが多くあります。

空家等の利活用及び不動産市場流通の促進は、空家等対策における本質的な取り組みであり、修繕やリフォーム等により利活用できる空き家は、貴重な住宅ストック<sup>[11]</sup>として、住宅ストック活用型社会に寄与します。所有者等が空家等を積極的に利活用できるよう支援体制を整備するとともに、市公式SNS<sup>[29]</sup>を活用するなど様々な手法を活用して、より幅広く情報提供を行うことができる仕組み作りが必要です。

## 第3章 計画の基本目標及び空家等対策の基本的な考え方

### 1 計画の基本目標

#### 誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の形成

適切な管理がなされていない空家等は、倒壊、火災発生等の防災上の問題、ゴミの不法投棄などによる悪臭・害虫の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。適切な空家等の管理を促進し、防災、衛生、景観等を保全することで快適な住みよい環境づくりに取り組みます。また、適切に管理された空家等の利活用を促進することにより、持続可能なまちづくりに寄与することを目指します。

### 2 空家等対策の基本的な考え方

#### (1) 所有者管理の原則

空家法第3条に規定されるように、空家等の適切な管理及び対策は、その所有者等が自らの責任により行うことが原則です。特に今後は、高齢者の単身世帯の増加に伴い、居住者が不在となる建築物等が増加すると考えられます。居住者がいなくなると建築物等の管理状態は悪化しやすく、管理不全な空家等による悪影響が懸念されます。管理不全な空家等が地域住民の安全や生活環境等に深刻な影響を及ぼすことがないよう、空き家所有者等による適切な管理を一層促進します。

#### (2) 市の役割と多様な主体との連携

空家等対策において、空家等の「発生抑制」は最も重要な取組みとなるため、建物所有者等への意識啓発を目的とした情報提供等を様々な機会に実施し、空家等の発生抑制に向けた効果的な施策について継続的に取り組みます。また、建築物等の適切な管理及び有効活用等について啓発や情報提供を行うとともに、生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講じていきます。併せて、空家等に関する課題は各々複雑に関係しているため、解決に向けて庁内関連部署及び様々な主体との連携により、横断的な空家等対策を推進します。

### (3) まちづくりと連携した総合的な空家等対策

---

倒壊等著しく保安上危険である建築物等や生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対して必要な措置を講じ、地域の安全・安心な住環境を形成していくとともに、尾道らしい景観の保全を図ります。また、空き家所有者等への利活用等についての情報提供や、空き家バンク<sup>[2]</sup>制度の紹介等により、既存の住宅ストック<sup>[11]</sup>の流通を促進するとともに、U・I・Jターン<sup>[30]</sup>希望者とのマッチング等により移住・定住につなげるなど、まちづくりと連携した施策を推進します。

### (4) 空家等の各段階に応じた対策の実施

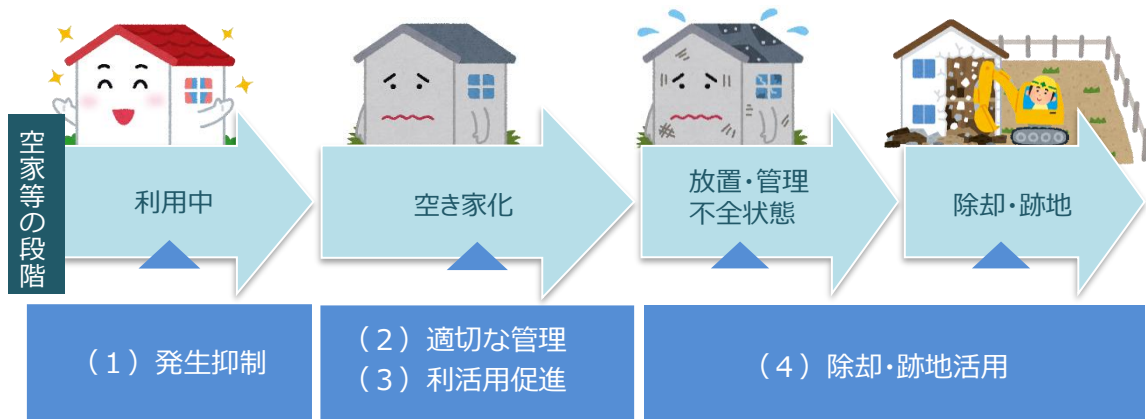
---

空家等は管理不全な状態が続き、老朽化が進むことで倒壊等保安上危険な建築物となります。このような空家等は、周辺へ悪影響を及ぼす危険性が高くなるため、空家等発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。



### 3 空家等対策の視点

空家等の対策は、その空家等の段階に応じて実施する施策が異なります。そのため、空家等対策を推進していくためには、空家等の段階に応じた視点に基づき施策に取り組む必要があります。



#### (1) 発生抑制

適切な相続手続きや維持管理に関する周知・啓発等により、空家等になる以前からの情報提供を通して、空家等の発生を抑制することが必要です。

#### (2) 適切な管理

空家等の適切な管理は、空き家所有者等の責任において行われるべきものであることから、空き家所有者等に管理意識の向上を促すことが必要です。

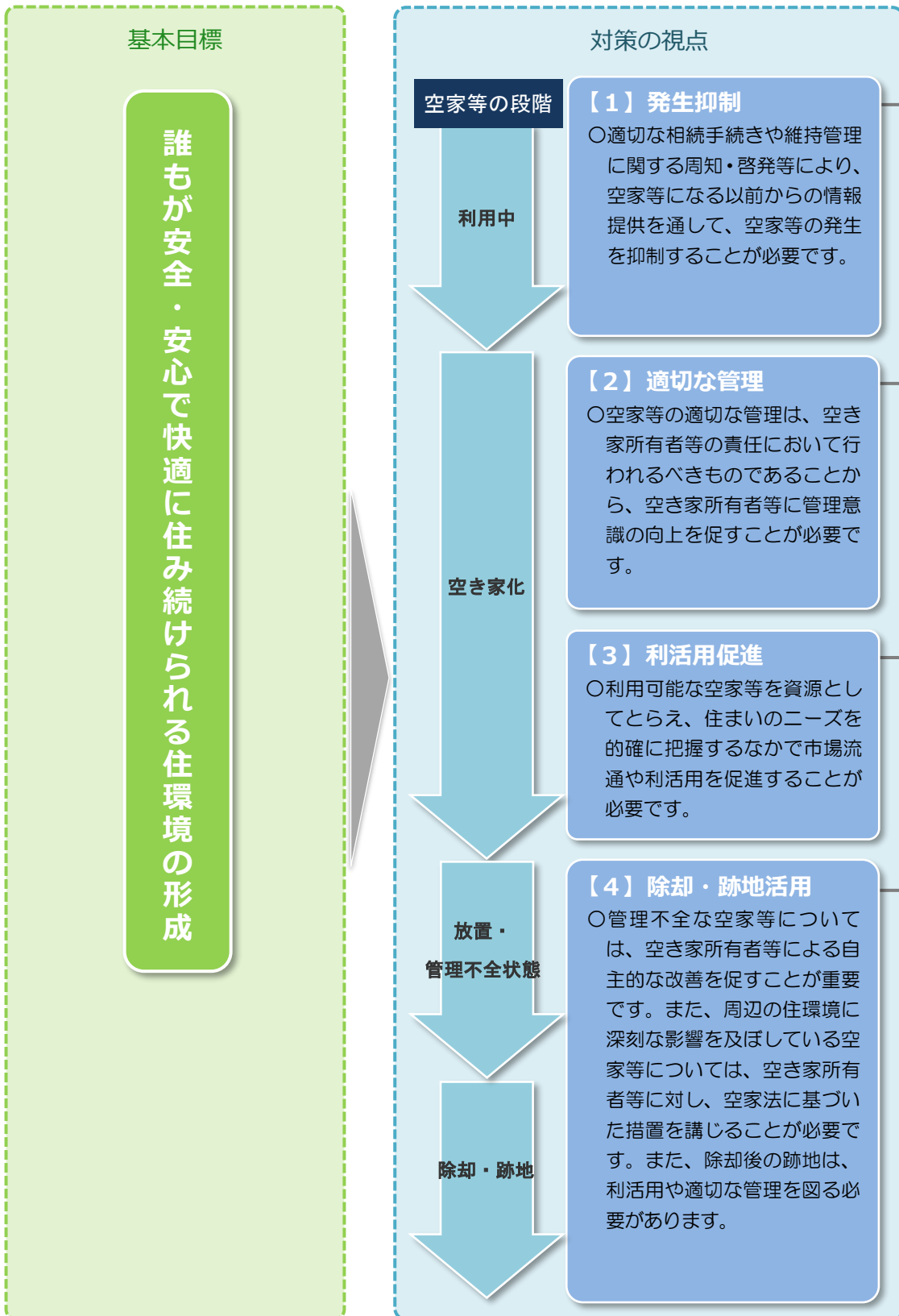
#### (3) 利活用促進

利用可能な空家等を資源としてとらえ、住まいのニーズを的確に把握するなかで市場流通や利活用を促進することが必要です。

#### (4) 除却・跡地活用

利活用不能な空家等については、空き家所有者等による自主的な除却を促すことが重要であるとともに、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、空き家所有者等に対し、空家法に基づいた措置を講じる必要があります。また、除却後の跡地については、利活用や適切な管理を図る必要があります。

4 施策体系





## 第4章 空家等対策の方針及び具体的な施策

### 1 空き家化の予防・発生抑制

建物所有者等が空家等の問題を認識し、建築物等の品質や安全性の確保を行い、住み継ぐことができる良質な建築物等のストックとして活用することが空き家化の予防・発生抑制につながることから、建物所有者等の維持管理意識の向上に関する取組みの強化を行います。

特に空き家予備軍<sup>[3]</sup>となる可能性の高い高齢者世帯やその相続人に対しての早期アプローチは効果的であるため、出前講座<sup>[20]</sup>等での意識啓発や相談窓口の紹介などの支援を実施します。

#### (1) 建物所有者等への管理意識啓発・情報提供

##### ①市広報紙やホームページ等による情報提供 **継続**

市広報紙やホームページ、市公式SNS<sup>[29]</sup>、市政情報番組<sup>[10]</sup>等の幅広い広報媒体を活用し、建築物等の適切な維持管理に向けた意識付けとなる情報提供を行います。

##### ②建物所有者等への啓発 **継続**

毎年5月に送付する固定資産税・都市計画税納税通知書に空家等の適切な管理や空き家バンク<sup>[2]</sup>制度について記載したチラシを同封し、建物所有者等へ引き続き意識啓発を図ります。

##### ③相続人等への啓発 **拡充**

空家等の相続等が適正に行われるよう相続人等へ向けて意識啓発を図ります。また、令和3年(2021年)4月に成立した「民法等の一部を改正する法律」の施行に伴い、令和6年(2024年)4月1日から相続登記<sup>[16]</sup>が義務化されるため、相続登記の必要性について周知を図ります。

##### ④空き家対策セミナーの開催 **新規**

相続等を契機として、だれもが空き家を持つリスクがあることを周知するため、空き家にしない対策や適切な空き家管理等について専門家を招き、空き家対策セミナーを実施します。

##### ⑤住宅性能の維持向上や耐震化の重要性についての周知等 **継続**

住み継ぐことができる良質な住宅ストック<sup>[11]</sup>を増やすため、住宅性能の維持向上や耐震化の重要性について周知を行い、また耐震化については耐震改修制度の活用を促進するなど、建築物等の性能強化に関する対策を行います。

**⑥啓発パンフレットの充実** **拡充**

空家等の発生予防を目的として、建物所有者等に対して、将来、空き家になって困らないために、事前に知っておくこと、準備しておくこと、今から始めることを学べるよう、啓発パンフレットの内容を充実させ、窓口等で配布し、意識啓発を図ります。

**⑦庁内で連携した啓発** **新規**

おくやみサポート<sup>[5]</sup>や市民課窓口等を活用した啓発チラシの配布等、庁内で連携した啓発に取り組みます。

**(2) 空家等の相談窓口の充実****①総合窓口の設置** **継続**

周辺住民による管理不全な空家等に関する苦情・通報や空き家所有者等による空き家の適切な管理方法、利活用方法等についての相談等に一元的に対応できる総合窓口を設置しており、引き続き庁内関連部署と横断的に連携しながら円滑かつ効率的に進めていきます。

**②専門家団体等の相談窓口の紹介** **継続**

空家等の問題は複雑で専門性が高い場合も多いため、弁護士、司法書士、行政書士、不動産仲介業者などの専門家等の協力を得られるよう適切な窓口の紹介を行うことで、空家等に関する問題の自主的な解決を促します。

**(3) 近い将来空き家となりうる世帯への対策****①高齢者世帯への啓発** **新規**

建物所有者等の死後、相続が適切に行われなかった結果、多数の相続人が生じた場合などに、相続人一人ひとりの所有者・管理者意識が希薄化しやすくなります。このような状況を予防するため、主に高齢者世帯に対し、建築物等を適切に次世代へ引き継げるよう、地域包括支援センター<sup>[18]</sup>等と連携を図り、出前講座<sup>[20]</sup>等の啓発活動を行います。

**②地域と連携した空き家予備軍<sup>[3]</sup>・空き家情報の収集方法の検討** **新規**

空き家の発生をできるだけ早期に把握するには、各地域の内情を知る町内会等との連携が効果的です。長く地域に居住する住民は、空き家所有者等に関する有益な情報を持っている場合があるため、町内会等と連携して、空き家所有者等の情報収集について仕組み作りを検討します。

## 2 空家等の適切な管理の促進

空家等が適切に維持管理されない状況は、空家等の老朽化を招き市場価値を損なうだけでなく、近隣地域や周囲の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。空家等となってしまう場合でも、適切に維持管理を行い、建築物等の品質を確保することで、中古住宅市場への流通を図ることができる場合もあることから、空き家所有者等に対する意識啓発や指導・助言、また維持管理サービスの情報提供など多面的な維持管理支援を行います。

### (1) 空き家所有者等への管理意識啓発と相談対応

#### ①空家等を放置することにより発生する悪影響等について情報発信 **拡充**

空き家所有者等が空家等を放置することにより発生する悪影響について認識していなければ、維持管理の必要性を実感できず、空家等の管理が適切に行われないことがあります。空家等を放置することにより発生する防災、衛生、景観等への様々な悪影響や、管理不全な空家等が引き起こす事故及び防犯面のリスク等について情報発信を行い、管理意識の向上を図ります。

#### ②専門家団体等の相談窓口の紹介 **継続**

修繕、リフォーム、リノベーション<sup>[24]</sup>、除却等や相続の相談に対しては、必要に応じて専門家団体等の相談窓口の紹介を行います。

#### ③空き家対策セミナーの開催（再掲） **新規**

相続等を契機として、だれもが空き家を持つリスクがあることを周知するため、空き家にしない対策や適切な空き家管理等について専門家を招き、空き家対策セミナーを実施します。

### (2) 適切な管理に向けた助言・指導

#### ①空き家所有者等に対する維持管理の助言・指導 **継続**

空家等の適切な維持管理は、空き家所有者等の責務であるため、空き家所有者等へ空家等の維持管理状況の通知や適切な維持管理に向けた助言及び指導を行います。

#### ②市の庁内関連部署との連携 **継続**

庁内関連部署と連携し、空家等の維持管理状況や空き家所有者等の調査を行います。

### (3) 維持管理サービス情報提供

#### ①維持管理業者・団体の紹介 継続

空家等の維持管理にあたっては、遠方に住んでいることや高齢であることを理由に空き家所有者等自身での対応が難しい場合があります。維持管理に関する物理的な課題に対応するため、空き家所有者等に対し、維持管理を代行して行うことができる公益社団法人尾道市シルバー人材センター等の紹介を行います。

## 3 空家等の利活用促進

空家等を有効な地域資源ととらえ、継続利用が可能な状態にすることで市場に流通させ、住み替えや移住・定住促進、快適に住み続けられる生活環境の確保に資する取組みを行います。また、空き家バンク<sup>[2]</sup>制度の対象地域の拡大とともに、中古住宅市場への流通促進を図り、中古住宅購入者のリフォーム実施等に対しては助言を行うなど、空家等の利活用促進を図ります。

### (1) 利活用に資する良質なストックの形成等

#### ①改修やリフォームに対する助言 継続

空家等の中には、そのまま居住や利用が可能な状態の建築物等もありますが、長期間空き家状態であったことによる劣化の進行、立地条件や空き家所有者等の都合などが原因で中古住宅市場への流通が難しいものもあります。空家等を市場流通させるためにリノベーション<sup>[24]</sup>やリフォームに対する助言を行うことで市場価値の高いストック形成を図ります。

### (2) 空き家バンク制度及び情報発信の拡充

#### ①市広報紙やホームページ等での空き家バンクの情報等の周知 継続

市広報紙やホームページ等を通じて、空き家所有者等や利用希望者に対して空家等情報や利活用方法・事例等を紹介することにより、空き家バンク制度や空家等に対する情報周知を図ります。

#### ②まちづくり等の関連事業との連携 拡充

U・Jターン<sup>[30]</sup>希望者に対する空き家バンク制度の紹介などにより、移住・定住の促進を図るほか、尾道市歴史的風致維持向上計画（第2期）等のまちづくりと連携した対策を進めます。

#### ③空き家バンク対象エリアの拡充 継続

現在、尾道市中心部、御調、因島、原田地区について空き家バンク制度を創設していますが、今後も対象エリアの拡大に取り組みます。

### (3) 中古住宅市場への良質な住宅の流通促進

#### ①不動産業者や地域団体との連携 **継続**

良質な空家等の確保と中古住宅市場への流通の促進にあたっては、不動産業者や地域団体と連携することで、空家等所有者等に対してリフォームの促進や積極的な利活用促進を図ります。

### (4) 空き家所有者等への補助制度

#### ①利活用に対する補助制度の利用促進 **拡充**

空き家バンク<sup>[2]</sup>に登録する物件に関しては、居住するために改修する費用の一部を補助する制度や、家財等を処分する費用の一部を補助する制度を創設しています。また、その他の中古住宅に関しては、子育て世帯等が中古住宅を購入又は取得し改修する費用の一部を補助する制度を創設しています。今後も、制度の見直し等を行いながら利用促進を図ります。

## 4 管理不全な空家等の解消

建築物等は個人の財産であり、空き家所有者等が自らの責任で適切に維持管理をしなければなりません。空家等が管理不全な状態になると、倒壊、火災発生等の危険性や雑草の繁茂、ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、防災、衛生、景観など周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。これらの悪影響が市民の安全・安心を損なわないよう、空き家所有者等への意識啓発や注意喚起を行い、また、周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、適切な助言・指導を行うことで管理不全な空家等の防止・解消を図ります。

### (1) 改善・除却に向けた助言・指導

#### ①管理不全な空家等の空き家所有者等に対する助言・指導 **継続**

適切な維持管理が行われず老朽化が進んだ管理不全な空家等については、倒壊や屋根、外壁等の脱落、飛散等の恐れなどの危険性のほか、防災、衛生、景観など多くの問題が複合的に絡み合い、周辺的生活環境へ著しい影響を及ぼす可能性があることから、空き家所有者等の特定を行うとともに、当該空家等の状況を報告し、状況の改善に向けた助言等を行います。

特に修繕等による対応が困難と判断された空家等や、空き家所有者等が除却を希望する場合については、早期是正に向けた適切な指導や相談窓口等の紹介を行います。



## (2) 空家等の除却等に対する支援

### ①空き家所有者等への各種情報提供 継続

空き家所有者等が置かれた状況は様々であり、解体業者を知らない、除却工事費用の確保が難しい、また除却関係の手続きが分からないなど、相談は多岐にわたります。空き家所有者等へ解体作業を請負うことのできる業者に関する情報提供や、民間金融機関等の空き家解体ローンの紹介、また国及び市の各種制度等に関する情報提供を行います。

### ②除却に対する補助制度の利用促進 拡充

特定空家等又は老朽化等により著しく危険な状態にある不良空き家については、利活用が見込めないことから、安全・安心な住環境づくりを進めるため空き家所有者等に除却費用の一部を補助しており、今後も制度の見直し等を行いながら利用促進を図ります。

## (3) 特定空家等への対策

### ①道路等、危険箇所へのバリケード等設置による注意喚起 継続

放置された空家等は老朽化が進み、崩落等による周辺地域への危険性だけでなく生活環境、景観、安全の面で悪影響をもたらす状態となることから、そのような危険度と緊急性の高い空家等については、バリケードの設置等により安全確保対策を実施します。

### ②独自調査、通報・相談による実態把握及び空き家所有者等調査 継続

空家等である年数が経つにつれ空き家所有者等の把握も困難になることから、特に危険度が高い空家等については町内会等とも連携しながら実態把握を行い、空き家所有者等に対して適切な維持管理の働きかけを行います。

### ③立入調査の実施 継続

特定空家等と考えられる空家等が確認された場合、当該空き家所有者等に空家法に基づく立入調査を実施する旨を通知し、立入調査を実施します。

### ④特定空家等の判断 継続

立入調査の結果を尾道市特定空家等判断基準と照合し、特定空家等候補に該当するか否かの判断を行います。

### ⑤空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行） 継続

特定空家等候補について尾道市空家等対策協議会に諮った上で、特定空家等に認定した場合、周辺地域への影響を抑えるよう、空き家所有者等に対して空家法第14条に基づき助言・指導、勧告等の措置を段階的に講じていきます。

#### (4) その他

---

##### ①管理不全な空家等に対する緊急安全措置 **継続**

「尾道市空家等対策条例」に基づき、空家等が管理不全な状態にあり、公共の場所に対する危険が切迫していると判断されたとき、市が危険な状態を回避するために必要最低限度の措置として、速やかに「緊急安全措置」を実施します。なお、措置費用は建物所有者等へ求めます。

## 5 跡地の利活用促進

管理不全な空家等については、空き家所有者等に改善措置を求める一方で、空家等そのものの除却を促す場合もあります。また、除却後の跡地も有効な資源であると考えられることから、跡地の適切な利活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

#### (1) 跡地の利活用促進及び支援の検討

---

##### ①駐車場・広場等への利活用の助言 **継続**

除却によって発生した宅地として市場流通が困難な跡地については、周辺施設の利用に必要な駐車場や広場など、跡地の利活用方策について空き家所有者等に助言を行います。

#### (2) 跡地の市場流通促進

---

##### ①不動産業者や地域団体との連携 **継続**

除却により発生した跡地は、新たな宅地としての市場価値を持ちます。不動産業者や地域団体との情報共有や連携体制により、跡地の市場流通を促進します。

## 第5章 地域別の取組み方針

### 1 地域別の取組み方針について

本市は、県内では広島市に次いで2番目に市制を施行し、平成17年（2005年）に御調郡御調町と同向島町、平成18年（2006年）に因島市と豊田郡瀬戸田町を編入合併し、緑豊かな北部丘陵地域から尾道水道周辺地域を経て独特の多島美を有する瀬戸内海地域に至る、多彩な資源を有するまちとなっています。

また、文化庁が認定する日本遺産<sup>[21]</sup>に全国最多の3件が認定されるなど、美しい景観と文化財が集積する個性豊かな地域資源を多数有するまちでもあります。

このように、本市は自然環境や社会環境が地域により異なり、居住環境や空家等を取り巻く実態が地域によって異なることから、地域ごとの特性を分析し、空家等の取組み方針を示します。

### 2 地域区分及び高齢化率等の推計

#### （1）地域区分の設定

都市計画マスタープランの地域別構想を基に、尾道地域、御調地域、向島地域、因島地域、瀬戸田地域の5つの地域区分を設定します。

#### （2）高齢化率、空き家増加率の推計

令和2年国勢調査の調査単位を参考とした小地域ごとに推計値を算出しました。

高齢化率は、平成27年（2015年）から令和27年（2045年）までの年齢（5歳階級）別・男女別の将来人口をもとに推計しています。

空き家増加率は、5年毎の将来総世帯数の予測結果値の差をもとに、世帯減少数を空き家増加数と見立て、推計しています。



図28 地域区分図

### 3 各地域の実施方針等

#### (1) 尾道地域

##### ①地域の特性等

本地域は、海と山という豊かな自然と多くの歴史的資源を有している地域である一方、地形的には平地が少なく、市街地と山間地が近接しています。また、車の入らない古くからの市街地が中心部等に残っています。

尾道駅の東側を中心に商業系の土地利用となっており、地域の中心的な賑わいを創出しています。また、国道2号の沿道や東尾道駅周辺地区において、沿道サービス施設<sup>[4]</sup>等が立地し、大規模商業施設や住宅地が集積しています。

北部は、豊かな山林が広がっており、田園と集落地が調和した良好な景観を形成しています。また、南部は、歴史的な建造物や路地、千光寺等をはじめとした数多くの寺院が点在する斜面市街地により地域を代表する景観を形成しています。

##### ②地域の現状と課題

令和2年（2020年）の国勢調査では、平成27年（2015年）より人口が3,419人減少し、高齢化率は1.8ポイント上昇しています。また、令和4年度空家等実態調査では、平成27年度（2015年度）調査から除却された件数よりも新たに空家等となった件数が多かったことなどにより、553件増加しています。

令和27年（2045年）の高齢化率は、令和2年（2020年）において比較的高齢化率が低い地区でも進行すると予測されます。また、令和4年（2022年）から令和27年（2045年）の空き家増加率は、中部では特に高い箇所が散見されますが、尾道地域全体では他の4地域に比べ低くなっています。【図30】

尾道水道の北側に広がる中心市街地と尾道三山<sup>[6]</sup>の斜面市街地等は景観重点地区に定められており、「心に残る尾道の景観」の形成を主導する地区として、管理不全な空家等による景観の阻害を防止する必要があります。

本地域では、多面的な地域性を有する各地区の実情に合わせた空家等対策が求められます。

	H27	R2・R4※
空家等件数	3,938件	4,491件
増減		553件
人口	77,385人	73,966人
増減		△3,419人
高齢化率	30.2%	32.0%
増減		1.8pt

※空家等件数はR4、それ以外はR2の値

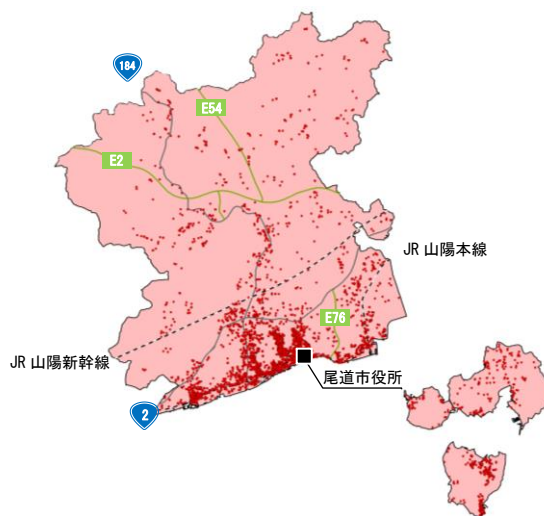


図29 尾道地域の空家等の分布

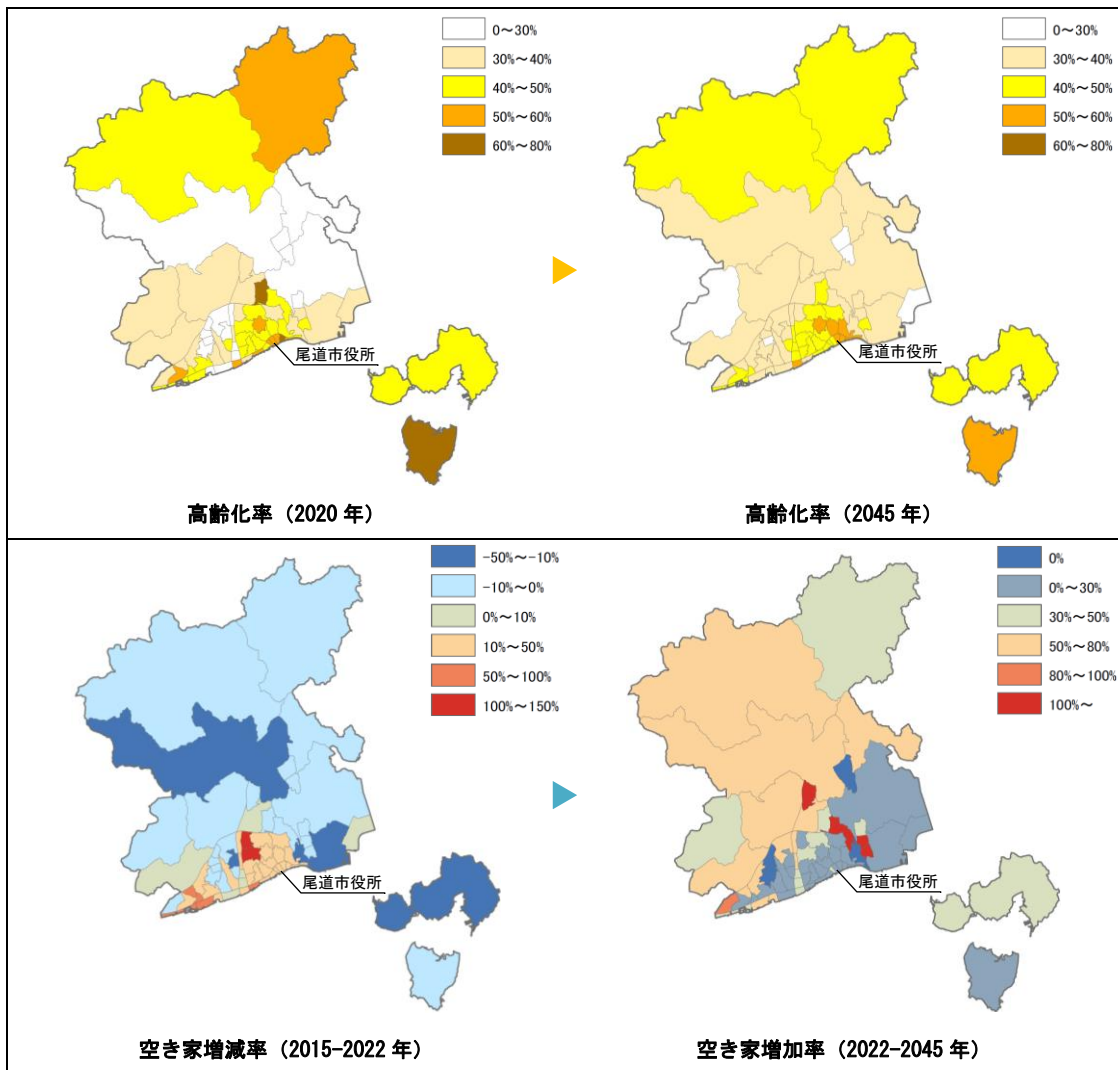


図3-0 尾道地域の空家等の現況と将来予測

### ③空家等対策の取組み方針

本地域の特性及び現状と課題を踏まえつつ、本計画の空家等対策の取組み方針に基づき、次のとおり地域別の取組み方針を設定します。

- 東部から北部及び中部にかけて点在する、造成後およそ40年以上の住宅団地においては、空き家になる前の啓発等、空き家化の予防に取り組みます。
- 西部、南部、中部に残る車の入らない住宅密集地においては空き家が老朽化しやすく、近隣の建物への悪影響がある場合、放置されないよう、所有者による適切な管理を促します。
- 北部、中部の空き家バンク<sup>[2]</sup>対象地域では、維持管理サービスの紹介等、所有者による適切な管理を促すとともに、空き家バンク制度による利活用を促進します。

(2) 御調地域

① 地域の特性等

本地域は、緑豊かな自然景観や田園景観が広がっており、地域の中心部を流れる御調川に沿って、平地の広がる地域です。また、御調川に沿って国道486号が通っており、沿道に宅地や農地が分布しています。

中心部には、御調支所や医療施設、商業施設、道の駅等の生活基盤施設が集積しています。

重点道の駅<sup>[12]</sup>であるクロスロードみつぎは、地域の賑わいの中心であるとともに、地域内外を繋ぐ交通の主要な拠点となっています。

地域を取り囲む山林等からは、瀬戸内海や地域の中心部を臨む良好な眺望が魅力となっています。

② 地域の現状と課題

令和2年(2020年)の国勢調査では、平成27年(2015年)より人口が561人減少し、高齢化率は3.8ポイント上昇しています。令和4年度空家等実態調査では、平成27年度(2015年度)調査から新たに空家等となった件数より除却された件数が多かったことなどにより、28件の減少となっています。

令和2年(2020年)から令和27年(2045年)の高齢化率は、全体的に概ね横ばいとなると予測されますが、空き家増加率は中部から北東部にかけて急速に上昇するものと予測されます。【図32】

本地域では、住宅が点在している場所も多く、空家等の発生時には地域コミュニティ<sup>[17]</sup>が希薄化してしまう可能性も高いことから、所有者等による適切な管理と併せて、空家等の利活用に取り組むなど、中山間地域の特性に合わせた空家等対策が求められます。

	H27	R2・R4*
空家等件数	331件	303件
増減		△28件
人口	6,987人	6,426人
増減		△561人
高齢化率	37.2%	41.0%
増減		3.8pt

※空家等件数はR4、それ以外はR2の値



図31 御調地域の空家等の分布

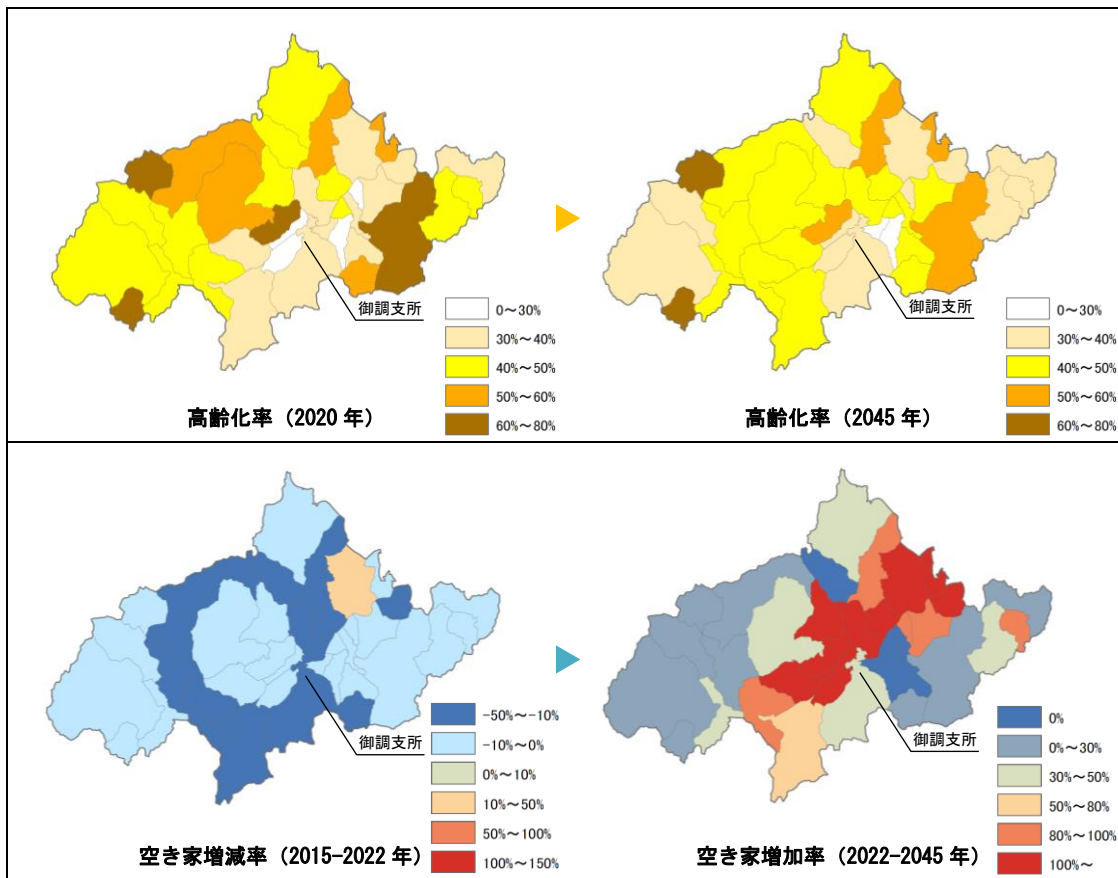


図3 2 御調地域の空家等の現況と将来予測

### ③空家等対策の取組み方針

本地域の特性及び現状と課題を踏まえつつ、本計画の空家等対策の取組み方針に基づき、次のとおり地域別の取組み方針を設定します。

- 空き家の発生抑制と、地域コミュニティ<sup>[17]</sup>の活性化のため、町内会等と連携した建物所有者への空き家バンク<sup>[2]</sup>制度の周知を強化し、利活用を促進します。
- 空き家になっても早期に利活用につながるよう、建物所有者等へ空き家になる前からの啓発に取り組みます。

### (3) 向島地域

#### ① 地域の特性等

本地域は、尾道水道を挟んだ尾道地域の対岸に位置しており、造船業や農業等が行われています。尾道水道沿岸部を中心に造船所等の工場が多く立地しています。

東部には落ち着いたある低層住宅地が広がるとともに、北部には閑静な住宅地が広がっています。近年は、県道立花池田線沿道に住宅地の形成が進んでおり、市街地の拡大がみられます。

南部の立花地区等には、キャンプ場をはじめとした観光・リゾート系施設、別荘地等が点在しており、本市と愛媛県今治市を結ぶサイクリングロードも整備され、多くのサイクリストが訪れています。

#### ② 地域の現状と課題

令和2年(2020年)の国勢調査では、平成27年(2015年)より人口が1,400人減少し、高齢化率は2.5ポイント増加しています。令和4年度空家等実態調査では、平成27年度(2015年度)調査から新たに空家等となった件数より除却された件数が多かったことなどにより、56件の減少となっています。

令和27年(2045年)の高齢化率は、中部から東部にかけてやや進行すると予測されます。令和4年(2022年)から令和27年(2045年)の空き家増加率は、中部で急速に上昇し、東部、西部でも緩やかに増加するものと予測されます。【図34】

本地域では、他地域と比べ全体の建物数に対する空家等の割合は少ないものの、昭和45年(1970年)以前に建築された建物が多く、老朽化した空き家が増加する見込みであることから、適切な管理・利活用に向けた空家等対策が求められます。

	H27	R2・R4※
空家等件数	1,152件	1,096件
増減		△56件
人口	22,877人	21,477人
増減		△1,400人
高齢化率	36.2%	38.7%
増減		2.5pt

※空家等件数はR4、それ以外はR2の値

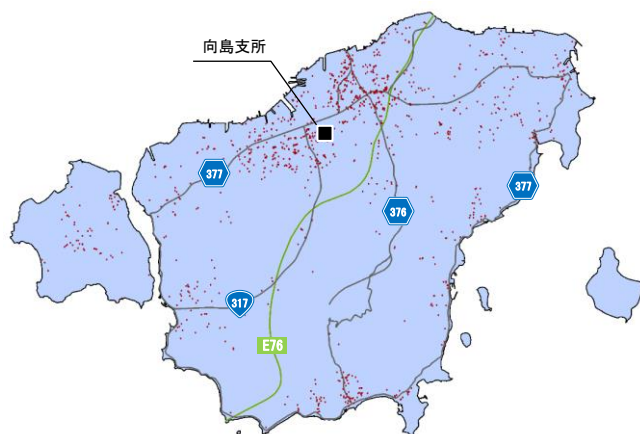


図33 向島地域の空家等の分布



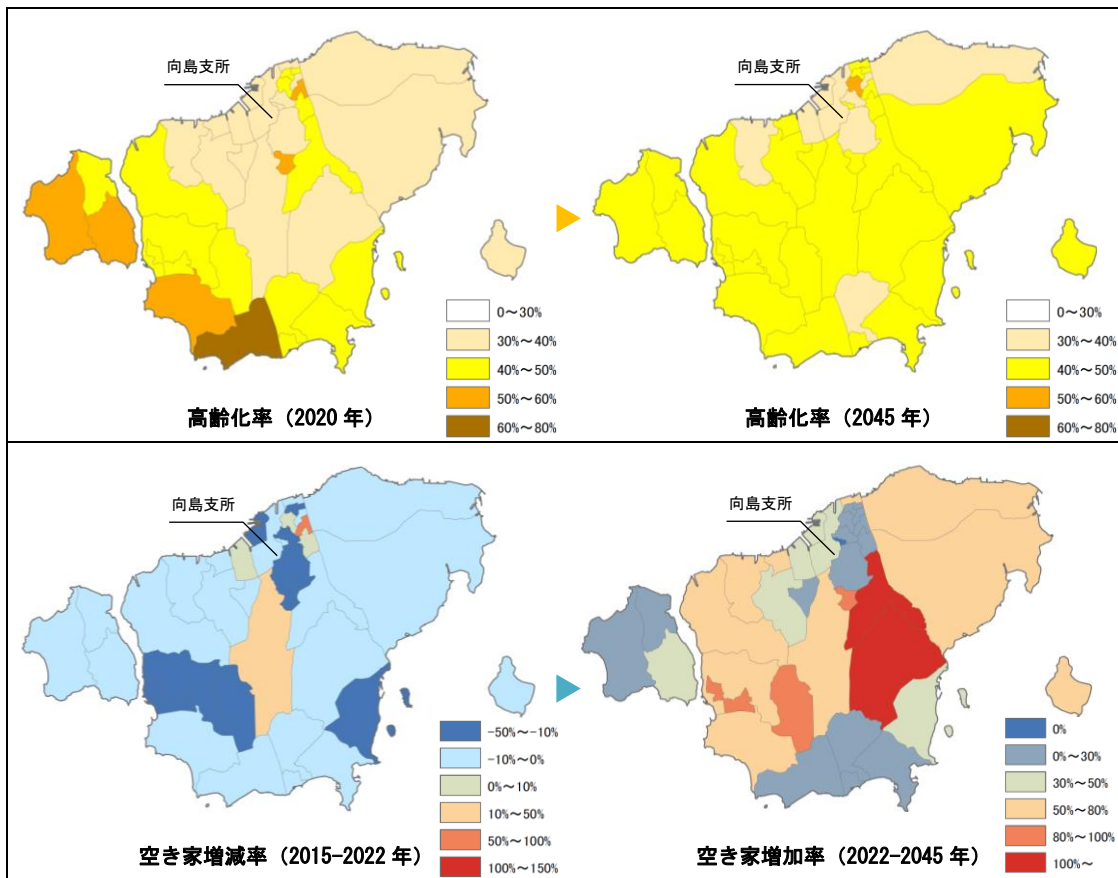


図3 4 向島地域の空家等の現況と将来予測

### ③空家等対策の取組み方針

本地域の特性及び現状と課題を踏まえつつ、本計画の空家等対策の取組み方針に基づき、次のとおり地域別の取組み方針を設定します。

- 本地域では不動産取引が比較的活発なため、建物所有者が早期に売買・利活用を検討できるよう、空き家化の防止に取り組みます。
- 西部から南部では空き家の利活用への需要が高いため、利活用に関する情報提供等に取り組みます。
- 中部から北部にかけては、老朽化した空き家が増加すると予測されるため、建物所有者への積極的な情報提供等により、適切な管理を促します。

## (4) 因島地域

### ①地域の特性等

本地域は、平地の少ない島特有の地形で、山林が大半を占めているため、比較的平地の広がっている沿岸部や山裾に住宅地や商業施設等が立地しています。

土生港周辺及び県道西浦三庄田熊線沿道において、地域の中心となる商業施設が立地しているとともに、因島北IC周辺の土地利用ポテンシャルの高い地区において、住宅・商業施設の立地が多くみられます。また、沿岸部には造船所をはじめとした工場が点在しています。

白滝山や青影山、奥山周辺は、瀬戸内海国立公園<sup>[14]</sup>に指定されており、平成28年度(2016年度)には、村上海賊にゆかりの史跡や文化が日本遺産<sup>[21]</sup>に認定されました。

そのほか、因島運動公園や因島アメニティ公園、因島フラワーセンター等の広域交流に資する魅力ある施設を有しています。

### ②地域の現状と課題

令和2年(2020年)の国勢調査では、平成27年(2015年)より人口が1,532人減少し、高齢化率は3.4ポイント増加しています。令和4年度空家等実態調査では、平成27年度(2015年度)調査から新たに空家等となった件数より除却された件数が多かったことなどにより、87件の減少となっています。

令和27年(2045年)には地域全体において高齢化が進行すると予測され、特に東部が他の地域と比べ高齢化率が高くなるものと予測されます。また、令和4年(2022年)から令和27年(2045年)の空き家増加率は、中部から西部にかけて急速に上昇すると予測されます。【図36】

本地域では、島内の大部分を山林が占めているため平地が少なく、新たな宅地造成等の開発余地の少ない市街地でもあり、今後は、既存の空家等の住宅ストック<sup>[11]</sup>を生かした空家等対策が求められます。

	H27	R2・R4*
空家等件数	1,305件	1,218件
増減		△87件
人口	21,994人	20,462人
増減		△1,532人
高齢化率	40.1%	43.5%
増減		3.4pt

※空家等件数はR4、それ以外はR2の値

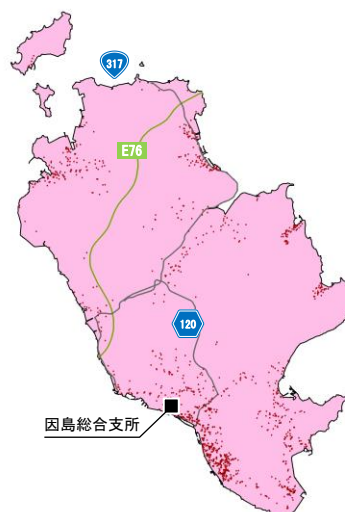


図35 因島地域の空家等の分布

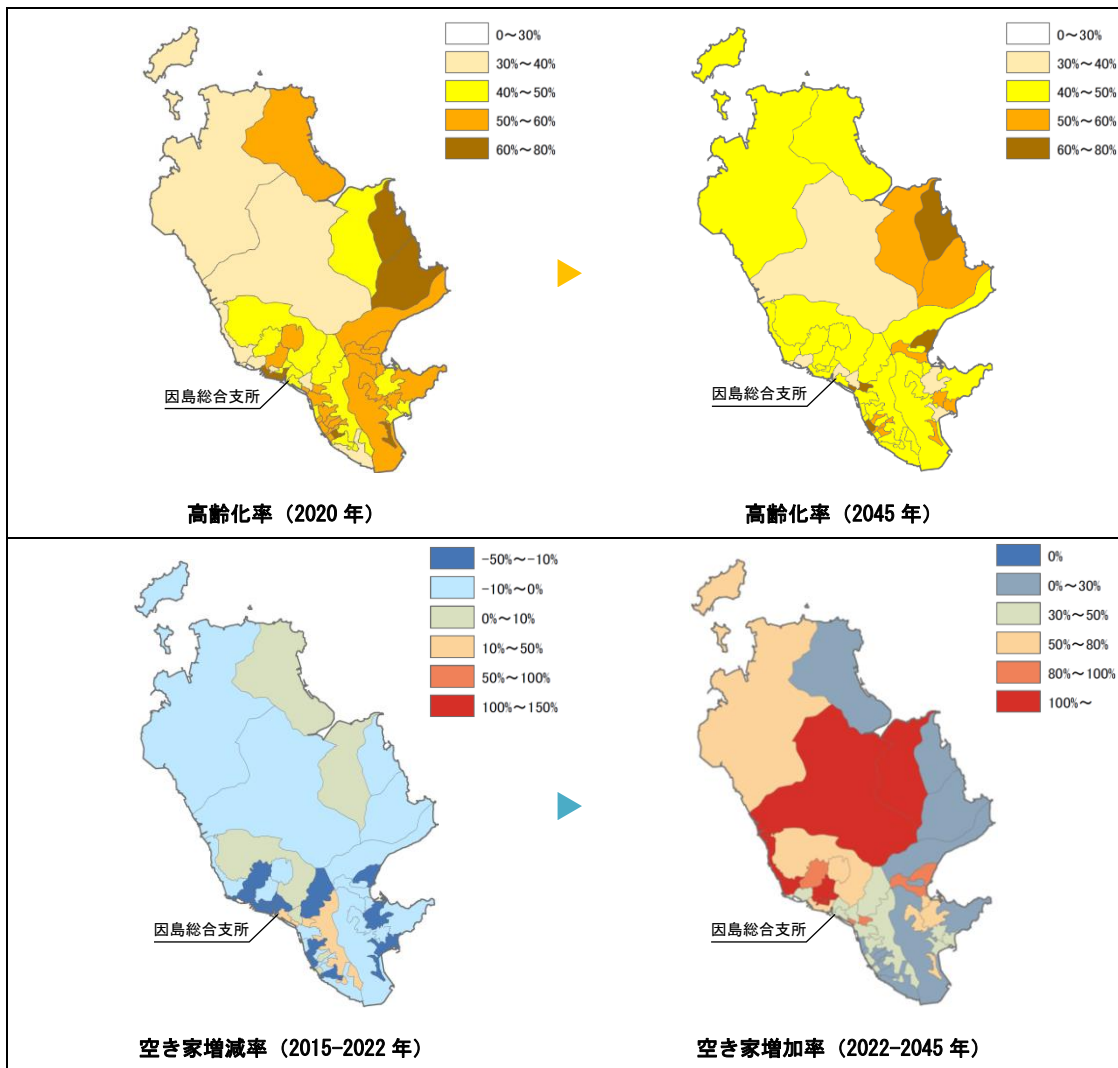


図3 6 因島地域の空家等の現況と将来予測

### ③空家等対策の取組み方針

本地域の特性及び現状と課題を踏まえつつ、本計画の空家等対策の取組み方針に基づき、次のとおり地域別の取組み方針を設定します。

- 本地域では、移住・定住につながる空き家バンク<sup>[2]</sup>制度を推進し、空家等の利活用の促進と地域の活性化に取り組みます。
- 南部の車の入らない住宅密集地においては空き家が老朽化しやすく、近隣の建物への悪影響がある場合、放置されないよう、所有者による適切な管理を促します。
- 中部から西部にかけては空き家になる前の啓発等、空き家化の予防に取り組みます。

(5) 瀬戸田地域

① 地域の特性等

本地域は、生口島と高根島で構成されており、沿岸部を中心に市街地・集落地が連続的に広がる地域となっています。

北西部の瀬戸田港周辺地区は、西瀬戸自動車道沿線地域における主要な観光地となっており、向上寺や歴史あるまちなみをはじめ、耕三寺、平山郁夫美術館等の歴史・文化施設と、その背後に立地する潮音山や観音山など、みどりと歴史・文化が融合した拠点となっています。

瀬戸田サンセットビーチや観音山からの眺望や瀬戸田水道の海辺景観等は、本地域を代表する景観を創出しています。

東部の海岸線や高根島周辺をはじめとして、自然海岸が多く残されています。

② 地域の現状と課題

令和2年(2020年)の国勢調査では、平成27年(2015年)より人口が544人減少し、高齢化率は3.5ポイント上昇しています。令和4年度空家等実態調査では、平成27年度(2015年度)調査から新たに空家等となった件数より除却された件数が多かったことなどにより、2件の減少となっています。

令和27年(2045年)の高齢化率は西部が特に高くなっています。また、令和4年(2022年)から令和27年(2045年)の空き家増加率は、北部から中部を除き、高くなっています。【図38】

瀬戸田町中心市街地と潮音山公園、高根島の瀬戸田水道に面する周辺一帯は、景観重点地区に定められており、瀬戸内しまなみ海道沿線の代表的な観光地にふさわしい優れた景観の形成を主導する地区として、管理不全な空家等による景観の阻害を防止する必要があります。

本地域では、空家等の分布状況や景観形成の重要性も踏まえた空家等対策が求められます。

	H 2 7	R 2・R 4※
空家等件数	627 件	625 件
増減		△2 件
人口	9,383 人	8,839 人
増減		△544 人
高齢化率	43.1%	46.6%
増減		3.5pt

※空家等件数はR4、それ以外はR2の値



図37 瀬戸田地域の空家等の分布

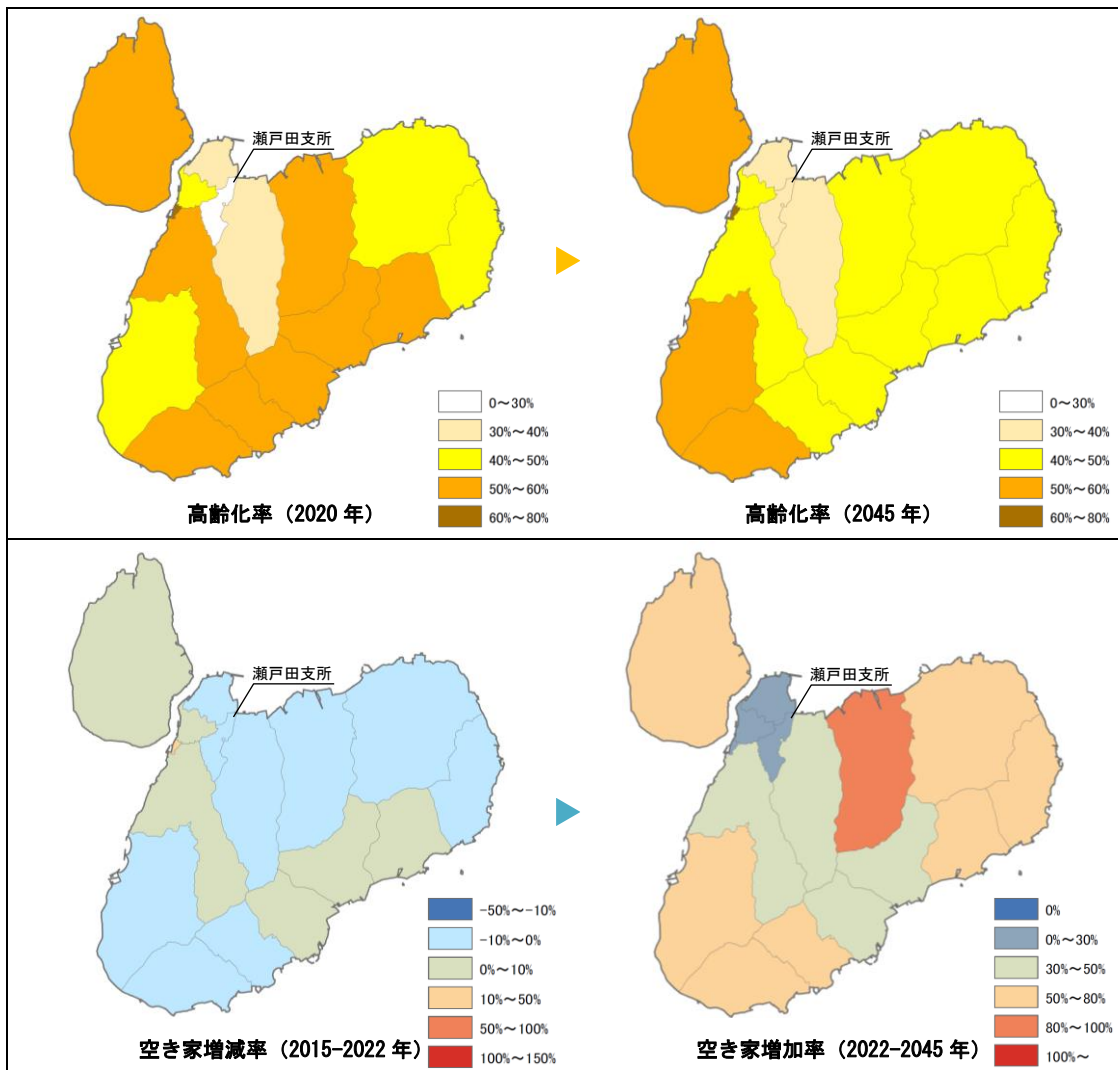


図38 瀬戸田地域の空家等の現況と将来予測

### ③空家等対策の取組み方針

本地域の特性及び現状と課題を踏まえつつ、本計画の空家等対策の取組み方針に基づき、次のとおり地域別の取組み方針を設定します。

- 本地域では地域と継続的に多様な形で関わりをもつ関係人口<sup>[8]</sup>を増やすため、空家等の利活用促進に取り組みます。
- 北西部の景観重点地区及びその周辺では、景観の阻害や近隣の建物への悪影響が発生しないよう、所有者による適切な管理を促します。
- 東部の因島地区空き家バンク<sup>[2]</sup>の対象地域については、空き家バンク制度の推進に取り組みます。

## 第6章 空家等対策の推進

### 1 推進体制

空家等対策の推進体制については、住民等からの相談に対する対応体制と対策の実施体制の両面における体制を整える必要があります。庁内各部局や民間団体との連携強化を行い、推進体制を整備します。

#### (1) 総合窓口の設置

周辺住民による管理不全な空家等に関する苦情・通報への対応や空き家所有者等による空き家の適切な管理方法、利活用方法等について一元的に対応できる総合窓口をまちづくり推進課に設置しており、今後も継続します。

#### (2) 庁内連携体制

空家等に関する様々な問題に横断的に対応できるよう、庁内関係課で構成する「空家等対策調整会議」を設置しています。また、空家等情報のデータベースの共有を検討し、全庁で総合的な空家等対策に取り組みます。

#### (3) 尾道市空家等対策協議会

空家法第7条1項の規定に基づき、市長、地域住民、市議会議員や空家等問題に関する様々な分野における学識経験者からなる「尾道市空家等対策協議会」を平成28年(2016年)8月に設置しており、引き続き、本計画の変更に関する事項及び特定空家等の判断や措置の方針等の実施に関する事項を協議してまいります。

### 2 計画の進行管理

本計画に基づく取り組みや施策の進捗状況等については、尾道市空家等対策協議会に定期的に報告します。また、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

さらに、本計画の進行管理を行うにあたり、空家等対策に関する成果指標と具体的な目標値を次の通り設定し、各年の状況把握に努めます。

表4 空家等対策に係る成果指標

成果指標	基準値 (R3年度)	目標値※ (R9年度)
空き家対策セミナーの実施回数(新規)	0回	10回
空き家バンク <sup>[2]</sup> エリア拡充	4地域	6地域
空き家バンク成約件数	22件	120件
特定空家等及び不良空き家除却補助件数	32件	160件

※本計画期間(R5~R9)での累計数

## 巻末資料

---

- 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 2 尾道市空家等対策条例
- 資料 3 尾道市空家等対策条例施行規則
- 資料 4 尾道市空家等対策協議会条例
- 資料 5 尾道市空家等対策協議会運営要綱
- 資料 6 尾道市特定空家等判断基準
- 資料 7 尾道市における特定空家等に対する措置のフロー
- 資料 8 用語解説

## 資料1 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〕

〔総務・国土交通・内閣総理大臣署名〕

### （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。

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

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の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に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の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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。

14 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。

15 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。

## 資料2 尾道市空家等対策条例

平成29年3月15日

条例第14号

(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ることにより、空家等に関する対策を推進し、もって誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(基本理念)

第3条 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、空家等の所有者等と市、市民等（市内に居住する者及び市内の事業所又は事業所に勤務する者をいう。以下同じ。）は、相互に連携して、空家等の発生の抑制、適正な管理及び利活用の促進に取り組むことにより、快適な住みよい環境づくりを行うものとする。

(所有者等の責務)

第4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5条 市は、空家等の適切な管理に関する意識の啓発を行うものとする。

2 前項に定めるもののほか、この条例の目的を達成するため、法第6条第1項の規定により定める尾道市空家等対策計画に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、第3条に定める基本理念にのっとり、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空家等が著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する国又は地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫している場合であって、空家等の所有者等に当該危険を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、その職員に空家等の敷地に立ち入り、必要な限度において当該危険を回避するための措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じさせることができる。

2 前項の規定により空家等の敷地に立ち入ろうとする職員は、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。

- 3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、空家等の所有者等を確知することができないとき又は空家等の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。
- 4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、尾道市空家等対策協議会条例（平成28年条例第27号）第1条の規定により設置する尾道市空家等対策協議会に報告しなければならない。
- 5 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

（関係行政機関との連携）

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関係行政機関に対し、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。

#### 付 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第7条の規定は、同年7月1日から施行する。

### 資料3 尾道市空家等対策条例施行規則

平成29年3月31日

規則第28号

改正 平成31年3月29日

規則第35号

令和4年3月31日

規則第36号

(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。）及び尾道市空家等対策条例（平成29年条例第14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。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(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（別記様式第1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（別記様式第2号）とする。

(特定空家等の通知)

第4条 市長は、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該特定空家等の所在及び状態、周辺的生活環境への影響並びに当該特定空家等の所有者等であることを、特定空家等該当通知書（別記様式第3号）により当該特定空家等の所有者等に対し通知するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができないときは、この限りでない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が、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を講じたこと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るときは、遅延なくその旨を特定空家等状態改善通知書（別記様式第4号）により当該所有者等に対し通知するものとする。

(助言又は指導)

第5条 法第14条第1項の規定による助言は、口頭又は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（別記様式第5号）により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（別記様式第6号）により行う



ものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（別記様式第7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（別記様式第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（別記様式第9号）により行うものとし、同項の規定により代理人がこれを行うときは、代理人である資格を書面により証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（別記様式第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（別記様式第11号）により行うものとし、同項の規定による公告は、尾道市公告式条例（昭和25年条例第28号）に規定する公示の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（別記様式第12号）により行うものとし、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、尾道市公告式条例の規定により行う公示の方法とする。

(代執行)

第8条 法第14条第9項の規定に基づき行政代執行法（昭和23年法律第43号）に定める代執行（以下「代執行」という。）を行う場合における同法第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（別記様式第13号）により行うものとする。

2 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（別記様式第14号）により行うものとする。

3 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、執行責任者証（別記様式第15号）とする。

(費用の徴収)

第9条 代執行に要した費用の徴収は、代執行費用納付命令書（別記様式第16号）により行うものとする。

(略式代執行)

第10条 法第14条第10項の規定による公告は、尾道市公告式条例に規定する公示の方法により行うものとする。

(緊急安全措置)

第11条 条例第7条第2項の規定により緊急安全措置のため空家等の敷地に入ろうとする職員は、緊急安全措置立入職員証（別記様式第17号）を携帯するものとする。

2 条例第7条第3項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（別記様式第18

号) により行うものとする。

3 条例第7条第4項の規定により緊急安全措置を講じたときは、尾道市空家等対策協議会に対し、次の事項を報告するものとする。

- (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  
(委任)

第12条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第11条の規定は、同年7月1日から施行する。

付 則 (平成31年3月29日規則第35号)

この規則は、平成31年4月1日から施行する。

付 則 (令和4年3月31日規則第36号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

様式第1号（第3条関係）

尾建ま第 号

年 月 日

住所

氏名

様

尾道市長

印

## 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。

次のとおりあなた（相続人である場合を含みます。）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。

ついでには、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日前までに次の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次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、連絡してください。

## 1 対象となる空家等

所在地

用途

所有者等の氏名及び住所

## 2 空家等の状態（立入調査の理由）

3 立入調査の日時 年 月 日（ ） 時 分から

## 4 立入職員の所属及び連絡先

部

課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） -

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2号（第3条関係）

（表）

<p style="margin: 0;">立 入 調 査 員 証</p>	<p style="margin: 0;">第 号</p>
<p style="margin: 0;">所 属</p> <p style="margin: 0;">職 名</p> <p style="margin: 0;">氏 名</p> <p style="margin: 0;">生年月日                      年   月   日</p>	<div style="border: 1px dashed black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="margin: 0;">写 真</p> </div>
<p style="margin: 0;">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項の規定に基づき立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>	
<p style="margin: 0; text-align: center;">年   月   日交付（   年   月   日まで有効）</p>	
<p style="margin: 0; text-align: right;">尾道市長 <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">印</span></p>	

（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（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は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。

様式第3号（第4条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日住所  
氏名

様

尾道市長



## 特定空家等該当通知書

あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する次の空家等は、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ますので、その旨を通知します。

空家等の状態が改善されない場合は、法第14条第1項の助言又は指導を行うこととなります。改善方法等について情報の提供等が必要な場合は、連絡してください。

なお、所有者等については、法に基づき市で調査しましたが、あなた（複数の方が所有者等となる場合があります。）が所有又は管理していない場合は、御連絡いただくとともに、その旨を証する書類の写しを御提出ください。連絡及び書類の写しの提出がない場合は、あなた（複数の方が所有者等となる場合があります。）を所有者等とし、情報の提供、助言等を行います。

また、空家等の状態が次の内容と異なる場合又は既に何らかの措置をされている場合は、連絡してください。

## 1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

## 2 特定空家等の状態（特定空家等と認められる理由）

## 3 所有者等と判断した理由

(1) 不動産登記情報による登記名義人

(2) 前号の名義人の相続人

(3) その他 ( )

## 4 担当部署及び連絡先

部 課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話 ( ) -

様式第4号（第4条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日

住所  
氏名 様

尾道市長



特定空家等状態改善通知書

あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する次の空家等は、空家等の状態が改善され、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項の特定空家等でないと認められますので、その旨を通知します。

引き続き、法に基づき適切に管理していただきますよう、お願いします。

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 特定空家等でないと認めた日

年 月 日

3 特定空家等でないと認められる理由

4 担当部署及び連絡先

部

課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） -

様式第5号（第5条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日住所  
氏名 様

尾道市長 印

## 指導書

あなたが所有又は管理する次の特定空家等については、特定空家等の状態が改善されていないため、速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう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1項の規定に基づき指導します。

1 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名

2 特定空家等の状態

3 指導に係る措置の内容

4 担当部署及び連絡先  
部 課  
〒722-8501  
尾道市久保一丁目15番1号  
電話（ ） -

## 注意

- 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。

様式第6号（第6条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日

住所  
氏名

様

尾道市長

印

勧告書

あなたが所有又は管理する次の特定空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、次のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

1 対象となる特定空家等

所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った事由（法第2条第2項：該当に○をする。）

- (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
- (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

4 勧告の責任者

（役職）  
担当部署 部 課  
〒722-8501  
尾道市久保一丁目15番1号  
電話（ ） -

5 措置の期限 年 月 日

注意

- 1 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 2 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す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 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は第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の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。



様式第7号（第7条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日住所  
氏名 様

尾道市長



## 命令書

あなたが所有又は管理する次の空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け尾建ま第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、次のとおり措置をとることを命令します。

## 1 対象となる特定空家等

所在地  
用途  
所有者等の氏名及び住所

## 2 措置の内容

## 3 命ずるに至った事由

## 4 命令の責任者

（役職）  
担当部署 部 課  
〒722-8501  
尾道市久保一丁目15番1号  
電話（ ） -

## 5 措置の期限 年 月 日

## 注意

- 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 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。
- 上記5の期限までに上記2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。

## （教示）

この処分不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に尾道市長に対して審査請求をすることができます（なお、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内であっても、処分の日から1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。また、この通知を受けた日（当該処分につき審査請求をした場合においては、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か月以内に尾道市を被告として（訴訟において尾道市を代表する者は尾道市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この通知又は裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は裁決の日から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。）。

様式第8号（第7条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日

住所  
氏名

様

尾道市長



命令に係る事前の通知書

あなたが所有又は管理する次の空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け尾建ま第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、次のとおり措置をと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、尾道市長に対し、意見書の提出又は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旨、申し添えます。

1 対象となる特定空家等

所在地  
用 途  
所有者等の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

3 命令に至った事由

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

尾道市 (役職) 宛 (担当部署 部 課)  
送付先：〒722-8501  
尾道市久保一丁目15番1号  
電話 ( ) -

5 意見書の提出期限 年 月 日

注意

上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

様式第9号（第7条関係）

年 月 日

尾道市長 様

住 所  
氏 名  
連絡先



命令に係る事前の通知に対する意見書

年 月 日付け尾建ま第 号の命令に係る事前の通知に対して、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4項の規定に基づき、次のとおり意見を述べます。

- 1 対象となる特定空家等  
所在地  
用 途  
所有者等の住所及び氏名
- 2 命令に係る事前の通知に対する意見
- 3 自己に有利な証拠の提出の有無 有 ・ 無

備考

- 1 命令に係る事前の通知に対する意見について所定の欄に記入しきれないときは、任意の用紙に記載の上、添付してください。
- 2 自己に有利な証拠を提出する場合は、当該証拠に係る書類を添付してください。
- 3 代理人が提出する場合は、代理人の資格を証する書類を添付してください。

様式第10号（第7条関係）

年 月 日

尾道市長

様

住 所  
氏 名  
連絡先

㊟

命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書

年 月 日付け尾建ま第 号の命令に係る事前の通知に対して、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5項の規定に基づき、次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。

1 対象となる特定空家等

所在地

用 途

所有者の住所及び氏名

2 公開による意見の聴取に出席する者の住所、氏名及び連絡先等

備考 代理人が公開による意見の聴取に出席する場合は、代理人の資格を証する書類を添付してください。

様式第11号（第7条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日住所  
氏名 様

尾道市長

印

## 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、次のとおり実施するので、同条第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。

また、同条第8項の規定により、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ます。

## 1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

## 2 命じようとする措置の内容

## 3 意見の聴取の期日

年 月 日（ ） 時 分から

## 4 意見の聴取の場所

## 5 担当部署及び連絡先

部

課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） -

様式第12号（第7条関係）

標識

次の特定空家等の所有者等は、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 日付け尾建  
ま第 号により、命ぜられています。

1 対象となる特定空家等

所在地  
用 途

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

（役職）  
担当部署 部 課  
〒722-8501  
尾道市久保一丁目15番1号  
電話（ ） ー

5 措置の期限 年 月 日（ ）

様式第13号（第8条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日住所  
氏名

様

尾道市長



## 戒告書

年 月 日付け尾建ま第 号によりあなたの所有又は管理する次の特定空家等の を行うよう命じました。この命令を 年 月 日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、次の特定空家等の を執行しますので、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、代執行に要する全ての費用は、同法第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。

## 1 特定空家等

- (1) 所在地 尾道市
- (2) 用途
- (3) 構造 造 階 建
- (4) 規模 建築面積 約  $m^2$   
延べ床面積 約  $m^2$
- (5) 所有者等の住所及び氏名

## 2 担当部署及び連絡先

部 課  
〒722-8501  
尾道市久保一丁目15番1号  
電話（ ） -

## (教示)

この処分に対する不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に尾道市長に対して審査請求をすることができます（なお、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内であっても、処分の日から1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。また、この通知を受けた日（当該処分につき審査請求をした場合には、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か月以内に尾道市を被告として（訴訟において尾道市を代表する者は尾道市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この通知又は裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は裁決の日から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。）。

様式第14号（第8条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日

住所  
氏名 様

尾道市長



代執行令書

年 月 日付け尾建ま第 号によりあなたが所有又は管理する次の特定空家等を 年 月 日までに するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務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、次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。

なお、代執行に要する全ての費用は、同法第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。

1 する物件

所 在

用 途 (附属する を含む。) 約 m<sup>2</sup>

所有者等の住所及び氏名

2 代執行の時期

年 月 日 ( ) から 年 月 日 ( ) まで

3 執行責任者

(役職)

担当部署 部 課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話 ( ) -

4 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

(教示)

この処分不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に尾道市長に対して審査請求をすることができます（なお、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内であっても、処分の日から1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。また、この通知を受けた日（当該処分につき審査請求をした場合には、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か月以内に尾道市を被告として（訴訟において尾道市を代表する者は尾道市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この通知又は裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は裁決の日から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。）。



## 様式第15号（第8条関係）

(表面)

第 号
執行責任者証
尾道市 (役職) ○○ ○○
上記の者は、次の行政代執行の執行責任者であることを証する。
年 月 日
尾道市長 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">印</span>
1 代執行をなすべき事項
代執行令書（ 年 月 日付け尾建ま第 号）記載の
尾道市 建築物の
2 代執行をなすべき時期
年 月 日 から 年 月 日までの間

(裏面)

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（略）

2～8（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、行政代執行法（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（略）

行政代執行法（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。

様式第16号（第9条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日

住所  
氏名

様

尾道市長

印

代執行費用納付命令書

年 月 日付け尾建ま第 号の代執行令書による代執行に要した費用の金額が決定したので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第5条の規定に基づき、代執行費用を次のとおり納付するよう命令します。

なお、指定した期日までに納付しないときは、国税滞納処分の例により徴取することができるので申し添えます。

1 納付期日 年 月 日まで

2 納付金額 金 円

3 納付方法 別途納入通知書兼領収書による

4 代執行 年 月 日施行

5 担当部署及び連絡先

部 課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） ー

（教示）

この処分に不服があるときは、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に尾道市長に対して審査請求をすることができます（なお、この通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内であっても、処分の日から1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。また、この通知を受けた日（当該処分につき審査請求をした場合には、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か月以内に尾道市を被告として（訴訟において尾道市を代表する者は尾道市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この通知又は裁決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は裁決の日から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。）。

様式第17号（第11条関係）

（表）

	第 号
緊急安全措置立入職員証	
所 属 職 名 氏 名 生年月日            年   月   日	<div style="border: 1px dashed black; width: 80px; height: 60px; margin: 0 auto;">                     写真                 </div>
上記の者は、尾道市空家等対策条例第7条第1項に基づき敷地に立ち入る権限を有する者であることを証明する。	
年 月 日交付（ 年 月 日まで有効）	
尾道市長 <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">印</span>	

（裏）

尾道市空家等対策条例（平成29年条例第14号）（抜粋）

第7条 市長は、空家等が著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する国又は地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫している場合であつて、空家等の所有者等に当該危険を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、その職員に空家等の敷地に立ち入り、必要な限度において当該危険を回避するための措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じさせることができる。

2 前項の規定により空家等の敷地に立ち入ろうとする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

3～5 略

注意  
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第18号（第11条関係）

尾建ま第 号  
年 月 日

住所  
氏名

様

尾道市長



緊急安全措置実施通知書

あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する次の空家等は、倒壊、崩壊、崩落その他著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する公共の場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫し、かつ、直ちに周辺の生活環境に影響があると判断されたため、尾道市空家等対策条例（平成29年条例第14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通知します。

1 対象となる空家等

所在地

用途

所有者等の氏名及び住所

2 緊急安全措置を講じた理由及び実施概要

3 緊急安全措置の実施日 年 月 日（ ）

4 緊急安全措置にかかった費用 金 円

※当該措置に係る費用を、同封の納入通知書兼領収書により、速やかに尾道市に納めてください。

5 担当部署及び連絡先

部

課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） -

資料4 尾道市空家等対策協議会条例

平成28年3月16日

条例第27号

改正 令和4年3月23日

条例第5号

(設置)

第1条 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。)第7条第1項の規定に基づき、尾道市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画(以下「計画」という。)の作成及び変更に関すること。
- (2) 計画の実施に関すること。
- (3) その他空家等の施策に関する重要な事項

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 協議会に副会長を1人置き、委員のうちから会長が指名する者をもってこれに充てる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 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。
- 3 協議会の議事は、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。

(意見聴取等)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(守秘義務)

第8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9条 協議会の庶務は、建設部において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。
- 2・3 略

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

## 資料5 尾道市空家等対策協議会運営要綱

平成28年8月31日 制定

(趣旨)

第1条 この要綱は、尾道市空家等対策協議会条例(平成28年条例第27号。以下「条例」という。)第10条の規定に基づき、尾道市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この要綱において使用する用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び条例で使用する用語の例による。

(市長の職務代理)

第3条 市長が条例第6条の会議に出席できないときは、市長の指定する者がその職務を代理することができる。

(所掌事務)

第4条 協議会は、市長の諮問に応じて次の事項について協議し、及び答申するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。
  - ア 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断
  - イ 特定空家等に対する措置の方針
  - ウ その他空家等の施策に関する重要な事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(会議の公開)

第5条 会議は、公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、会議の全部又は一部を公開しないことができる。

- (1) 協議等の内容に尾道市情報公開条例(平成12年条例第8号)第6条各号に規定する情報が含まれている場合
- (2) 協議会が会議を公開することにより、当該会議の公正かつ円滑な協議等に支障が生ずると認められる場合
- (3) 前2号に掲げるもののほか協議会が公開しない旨を決定した場合

(傍聴手続)

第6条 会議の傍聴に係る手続は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 傍聴の申込みの受付は、会議の当日、会議の開始予定時刻の30分前から行う。
  - (2) 傍聴を希望する者は、会議の開始予定時刻の5分前までに、受付で住所及び名前を記入し、係員の指示に従い入場し、着席するものとする。
- 2 前項第2号の時刻までに、会議の傍聴に係る手続を行っていない者は、当該会議の傍聴をすることができないものとする。ただし、議長が特に認めた場合は、

この限りでない。

(傍聴することができない者)

第7条 次の各号のいずれかに該当する者は、会議を傍聴することができない。

- (1) 酒気を帯びていると認められる者
- (2) 凶器の類等他人に危害を加えるおそれがある物品を携帯している者
- (3) はち巻、ビラ、プラカード、旗の類等議事を妨害するおそれがある物品を携帯し、又は着用している者
- (4) その他円滑な議事の運営を妨害し、又は他人に迷惑を及ぼすおそれがあると認められる者

(傍聴人の守るべき事項)

第8条 傍聴人は、静粛を旨とし、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 会議における発言に対して拍手その他の方法により公然と賛否を表明しないこと。
- (2) 談笑、騒ぎ立てること、みだりに席を離れること等議事の妨げ又は他人の迷惑となる行為をしないこと。
- (3) 飲食又は喫煙をしないこと。
- (4) 会場内で携帯電話等の無線機を使用しないこと。
- (5) 写真撮影、録画、録音等は行わないこと。ただし、特に議長に許可を得た者はこの限りでない。
- (6) その他議事の秩序を乱し、又は議事の妨害となるようなことをしないこと。

(傍聴人の退場等)

第9条 傍聴人が前条に掲げる事項を遵守しない場合は、議長は、これを制止し、それでもなおその指示に従わず、会議の目的が達成できないと認められるときは、当該傍聴人を退場させ、又は当該会議を中止する等の措置を講ずることができる。

(臨機の処置)

第10条 この要綱に規定していないことであっても、議長は、傍聴について臨機の処置をとることができる。

(委任)

第11条 この要綱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。

付 則

この要綱は、平成28年8月31日から施行する。



## 資料6 尾道市特定空家等判断基準

### 1. 尾道市特定空家等判断基準について

#### (1) 特定空家等判断基準作成の目的

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)で定める特定空家等については、国が判断の参考として「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(以下、「ガイドライン」という。)を示しました。しかし、その内容については未だ漠然としているため、特定空家等の判断に大きく差が生じることが懸念されます。

本判断基準は、国のガイドラインを補完することを目的として、より具体的な例示や判断フローを加えて尾道市の実情に応じた特定空家等の判断の参考となる基準を作成しています。

#### (2) 特定空家等の定義

##### 「空家等」(法第2条第1項に規定する空家等)

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)

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」(法第2条第2項に規定する特定空家等)

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

#### (3) 判断基準の適用範囲

本判断基準は、公道および敷地内からの外観目視によって判断できる内容としています。







#### (4) 調査方法

市民の要望による調査にあたっては、劣化や損傷状況の判断を行うとともに、対象となる空家等の全景及び各部材について写真を撮影します。立入調査にあたっては、法第9条に基づき、立入調査を行う5日前までに当該空家等の所有者等にその旨を市長より通知します。

## 2. 特定空家等の判断基準項目







(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

### ■ 建築物


項目	建築物の著しい傾斜		
箇所	全体		
判断内容	①建築物の崩壊・落階等の有無	基礎点	100
	建築物全景の外観目視により一見して建築物に崩壊が見られる状態であるかどうかを判断する。なお、棟の劣化（たわみ、落下等）は、外観から判断できない雨水による建築物内部への影響が大きいため、本項目で判断する。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	崩壊・落階がない状態。 （県）なし	部分的崩壊等が見られる状態。 （県）部分的崩落等	過半の崩壊等が見られる状態。 （県）過半の崩落等
考え方	一見して崩壊等が見られない状態であるため、部材毎の詳細な確認を要する。	建築物に部分的崩壊等が見られる状態であり、修繕が可能であることを判断基準とする。	建築物に過半の崩壊等が見られる状態である。なお、棟の破損・落下については構造及び内部への影響が大きいことを考慮し、Cランクとする。
参考事例			
	各部材に損傷等が見られるが、建築物の崩壊等は見られない状態。	建築物の一部に棟のたわみ等が見られるが、修繕による復旧が可能な状態。	一見して明らかに崩壊が見られる状態。
備考			
	各部材に損傷等が見られるが、建築物の崩壊等は見られない状態。	建築物の屋根に部分的な崩壊が見られるが、修繕が可能な状態。	建築物の形状は維持しているが、棟が破損し、修繕が困難な状態。
備考	建築物の修繕による復旧の可能性を考慮し、BランクとCランクの考え方を整理している。		

項目	建築物の著しい傾斜（RC造においては構造耐力上主要な部分の損傷）		
箇所	全体		
判断内容	②建築物の不同沈下もしくは柱の傾斜	基礎点	100
	建築物全体もしくは一部に傾きが見られる場合、傾斜の角度によって判断する。 判断する傾斜の角度は、建築物全体のうち最も大きな値を採用する。		
判断	Aランク（×0）	Bランク（×0.5）	Cランク（×1.0）
	建築物の傾きが1/60未満 県）1/60未満	建築物の傾きが1/60～1/20 県）1/60～1/20	建築物の傾きが1/20超 県）1/20超
考え方	<p>傾斜の区分は、「災害に関わる住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月 内閣府）の考え方を踏襲している。同指針では1/20超を住家の損害割合を50%とみなして全壊と判断している。なお、RC造については木造や鉄骨造に比べて建築物の傾斜が見られにくいいため、柱のクラックや鉄筋の爆裂の状況に置き換えて判断する。</p> <p>建物の傾斜の図り方 階高方向hと水平変位dの寸法を測定し、 d/hの値を計算する。 h=1,200mmの場合 Aランク：d ≤ 20mm Bランク：20 &lt; d ≤ 60mm Cランク：d &gt; 60mm</p> 		
参考事例			
	建築物の傾斜は見られない状態。	最大1/45程度の傾きがあり、建具と躯体にズレが生じている状態。	最大1/10に近い傾きであり、外壁の割れや建具のズレ等が見られる状態。
RC造			
	建築物の傾斜は見られない状態。	1/20以下の傾きにより、建具のズレや基礎部に隙間が生じている状態。	建築物全体の傾斜が1/20～1/15程度と大きく傾いている状態。
備考			
		主要な柱に多数のクラックもしくは錆汁が見られる状態。	主要な柱の鉄筋が爆裂により露出している状態。
備考	県の判断基準では、「建築物の不同沈下」と「柱の傾斜」を分けて基礎点を各50としているが、建築物の傾斜は原因の如何によらず倒壊等著しく危険となるおそれがあると考えられるため、2つの項目を統合して基礎点を100としている。		

項目	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷		
箇所	基礎、土台、柱、梁		
判断内容	③ 土台・柱・梁の腐朽・破損・変形の有無		基礎点 50
	構造耐力上主要な部分である土台、柱、梁における腐朽・破損・変形の程度を判断する。腐朽・破損・変形の判断は、部材のうち最も状態の悪い箇所を採用する。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	部材の腐朽・破損・変形が見られない状態。 県) なし	部材の一部 (50%未満) に腐朽・破損・変形が見られる状態。 県) 小修理	部材の大部分 (50%以上) に腐朽・破損・変形が見られる状態。 県) 大修理
考え方	土台、柱、梁に腐朽・破損・変形がどの程度見られるかを確認する。 なお、地震時に建築物に加わる水平力に対する安全性を考慮し、部材の一部であっても腐朽・破損・変形が確認される場合は、最も状態の悪い箇所を採用して判断する。		
参考事例			
	土台に腐朽・破損・変形等が見られない状態。	土台に部分的な腐朽が見られる状態。	土台の大部分が腐朽している状態。
			
	柱に腐朽・破損・変形等が見られない状態。	柱に部分的な腐朽が見られる状態。	柱の大部分が腐朽している状態。
			
			梁の大部分が腐朽している状態。
備考	土台・柱・梁の全数を確認することは困難であり、また、修理の程度によって安全性が確保されるかどうかの判断は現地調査では困難であるため、安全側を考慮した判断としている。		


項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋根葺き材、ひさし又は軒		
判断内容	④屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	基礎点	50
	屋根葺き材（瓦、折板等）、ひさし又は軒の腐朽・破損・欠落等の程度を判断する。 外観から屋根面の全体を確認できない場合は、軒先等の状況から判断する。		
判断	Aランク（×0）	Bランク（×0.5）	Cランク（×1.0）
	部材の腐朽・破損・欠落等が見られない状態。	部材の一部（50%未満）に腐朽・破損・欠落等が見られる状態。	部材の大部分（50%以上）に腐朽・破損・欠落等が見られる状態。
	県）なし	県）小修理	県）大修理
考え方	屋根瓦の浮きや破損等の状況を確認し、脱落や飛散等による第三者危害の可能性を考慮して各部材を判断する。 特に、軒先等の屋根端部は脱落等による影響が大きいため、腐朽・破損・欠落等の割合については、全体面積ではなく線分の比率によって判断する。		
参考事例			
	屋根瓦に腐朽・破損・欠落等が見られない状態。	ひさしの一部に破損・欠落等が見られる状態。	屋根瓦の50%以上に浮きや破損が見られる状態。
			
	屋根瓦に腐朽・破損・欠落等が見られない状態。	屋根材に腐朽が見られるが、脱落や飛散等の可能性は低い状態。	屋根瓦の全体に浮きや破損、全体的なズレが見られ、特に屋根端部の破損・脱落が顕著である状態。
備考	判断にあたっては第三者危害の影響を重視し、修理規模の程度ではなく屋根端部の劣化・損傷状況を確認するものとしている。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋根葺き材、ひさし又は軒		
判断内容	⑤雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無		基礎点 10
	雨どいの設置状況について判断する。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	雨どいに破損等がなく、正常に排水できる状態。 (県) なし	もともと雨どいが設置されていない状態。 (県) ー	雨どいに破損等があり、雨水を正常に排水できない状態。 (県) あり
考え方	雨どいの設置状況により、雨水排水が正常に機能しているか確認する。 本来設置されていた雨どいが破損等によって雨水を正常に排水できない状態の場合、建設時に想定していなかった箇所へ雨水が集中することになり、予期しない部材の腐朽・損傷に繋がるおそれがある。		
参考事例			
	雨どいに破損等がなく、正常に排水できる状態。	もともと雨どいが設置されていない状態。	雨どいが破損し、排水が正常に機能していない状態。一階ひさしの損傷は、軒樋(左上)からの排水が集中したことが原因であると考えられる。
備考			
	雨どいに破損等がなく、正常に排水できる状態。		縦樋が損傷し、排水が正常に機能していない状態。
備考	雨水排水による影響を考慮して、雨どいに一箇所でも破損等がある場合はCランクとする。 また、県の判断基準には雨どいが設置されていない場合は示されていない。本来設置されていない場合は地面等に相応の措置がされている可能性はあるが、住人(管理者)が不在の状況で不測の事態を考慮し、Bランクとして判断する。		




項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	外壁等		
判断内容	⑥外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無		基礎点 50
	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等について判断する。 なお、外壁の塗装の劣化・剥離等については対象外とする。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	外壁仕上材に剥落・腐朽・破損等が見られない状態。もしくは塗装の劣化・剥離のみ。	外壁仕上材に部分的な剥落・腐朽・破損等が見られるが、壁体を貫通する穴等は生じていない状態。	外壁仕上材に剥落・腐朽・破損等が見られ、壁体を貫通する穴等が生じている、もしくは下地が露出している状態。
	県) なし	県) 小修理	県) 大修理
考え方	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損の程度によって、脱落等による第三者危害もしくは雨水の浸入等による内部への影響を考慮して判断する。		
参考事例			
	外壁仕上材に黒ずみが見られるが、剥落・腐朽・破損等は見られない状態。	外壁仕上材に部分的な剥落が見られるが、壁体を貫通する穴等は生じていない状態。	外壁仕上材が剥落し、下地が露出している状態。
			
	外壁仕上材に剥落・腐朽・破損等が見られない状態。	外壁仕上材の一部に剥落が見られるが、下地は露出していない状態。	外壁仕上材が剥落し、下地が露出している状態。
			
外壁仕上材の一部に錆が見られるものの、剥落や破損等は見られない状態。	一部に漆喰の剥落が見られるが、下地は生じていない状態。	外壁 (CB 壁) が脱落し、内部が露出している状態。	
備考	下地の露出や壁体を貫通する穴等は内部への影響が大きいことから、該当箇所が部分的であっても安全側を考慮してCランクとしている。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	外壁等		
判断内容	⑦開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	基礎点	20
	開口部（窓ガラス等）に割れ・破損・脱落等の有無について判断する。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	開口部に割れ・破損等がない状態。 県) なし	開口部に割れ・破損等はないが、ガラス窓が外されている状態。 県) 部分的	開口部に割れ・破損等がある状態。 県) 過半
考え方	開口部の割れ・破損等の有無による第三者危害もしくは雨水の内部への浸入による影響を考慮して判断する。		
参考事例			
	開口部に割れ・破損等がない状態。	ガラス窓が取り外されている状態。	開口部に割れがある状態。
備考			
	開口部に割れ・破損等がない状態。	ガラス窓が取り外されている状態。	開口部に割れがある状態。
備考	県の判断基準では、開口部の割れ等が過半の場合にCランクとされているが、割れ・破損等は第三者危害および内部への影響が大きいことから、部分的であってもCランクとしている。また、割れ・破損等はないがガラス窓が外されている場合については内部への影響のみを考慮してBランクとしている。		








項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	看板、給湯設備、屋上水槽等		
判断内容	⑧看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	基礎点	10
	破損や脱落、転倒が発生しているかどうか、支持部分の接合状況等を踏まえて判断する。 建築物に付属する工作物等のうち、人や物の荷重が直接掛からないものを対象とする。		
判断	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
	破損や脱落、転倒等が発生していない状態。	破損や腐食等が生じているが、脱落等の危険性は低い状態。もしくは、脱落・転倒して放置されている状態。	破損や腐食等によって脱落する可能性が高い状態。
	県) なし	県) 破損・腐食	県) 脱落・転倒
考え方	破損や腐食による工作物等の脱落・転倒が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判断する。		
参考事例			
			
備考	県の判断基準では、脱落・転倒しているものについてCランクとされているが、脱落・転倒したものよりも脱落・転倒の危険性が高いもののほうが第三者危害等の可能性が高いと考えられるため、脱落・転倒に至る破損や腐食の進行状況を考慮して判断している。		


項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	屋外階段又はバルコニー		
判断内容	⑨屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	基礎点	10
	腐朽や破損、または脱落等が発生しているかどうか、接合部の状況等を踏まえて判断する。建築物に付属する工作物等のうち、人や物の荷重が直接掛かるものを対象とする。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	腐朽や破損、脱落等が発生していない状態。	腐朽や破損等が生じているが、脱落等の危険性は低い状態。もしくは、脱落して放置されている状態。	腐朽や破損等によって脱落する可能性が高い状態。
	県) なし	県) 一部	県) 全体的
考え方	破損や腐食による工作物等の脱落・転倒が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判断する。		
参考事例			
	腐朽や破損、脱落等が発生しておらず、人や物の荷重が掛かっても問題ない状態。	錆による腐朽が生じているが、人や物の荷重が掛かることによる脱落等の可能性は低い状態。	錆による腐朽が進行しており、人や物の荷重が掛かることによる脱落等の可能性が高い状態。
			
	錆による腐朽が生じているが、更に人や物の荷重が掛かる可能性は低く、脱落等の可能性は低い状態。	部材の破損が見られ、人や物の荷重が掛かることによる脱落等の可能性が高い状態。	
備考	県の判断基準では、部材の腐朽や破損の程度によってランクを分けているが、現状と比べて人や物による追加の荷重が掛かることによる転倒の可能性を考慮して判断している。		

項目	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
箇所	門又は塀		
判断内容	⑩門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	基礎点	10
	門・塀の腐朽・破損・傾き等の有無について判断する。		
判断	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)
	腐朽・破損・傾き等は見られない状態。 県) なし	部分的な腐朽・破損・傾き等が見られる状態。 県) 部分的	目視で明らかに傾きが確認される、もしくは過半(50%以上)にひび割れ等が見られる状態。 県) 過半
考え方	ひび割れや破損については全体に占める割合で判断し、傾斜については目視でも傾斜していることを確認できる場合について判断する。		
参考事例			
	腐朽や破損、明らかな傾き等は見られない状態。	塀の一部に破損が見られる状態。	ブロック塀に鉄筋腐食に伴うひび割れが見られる状態。
備考	ブロック塀については、傾きが一部であっても転倒の危険性があるため、Cランクとして判断する。		

■ 擁壁


項目	擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
箇所	擁壁		
判断内容	①擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無 水抜き穴の詰まり・設置の有無 ひび割れ等の有無	基礎点	30
	擁壁に必要な機能の不備や劣化状況について判断する。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であり、水抜き穴が設置されている。また、ひび割れ等は発生していない状態。	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であるが、水抜き穴が設置されていない、もしくは設置されているが詰まりが発生している状態。また、軽度なひび割れが見られる状態。	空石積み・擁壁がない等、不安定な状態。もしくは、適切な形式の擁壁であるが、全体的にクラックが生じている状態。
考え方	県) なし	県) 湿り	県) 流出
参考事例	擁壁の構造形式や排水機能、劣化状況を踏まえ、擁壁が原因となる危険性を総合的に判断する。		
			
			
備考	県の判断基準では、擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無、水抜き穴の詰まり・設置の有無、ひび割れ等の有無を分けて判断しているが、不適切な構造形式および劣化の進行している状況については危険となるおそれがあるため、3項目の内容と基礎点を統合して早急な措置等の実施を目指した判断としている。		

(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

項目	建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	<p>吹付け石綿等は、主に鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建築物において、防火・耐火、吸音、断熱等を目的として、壁や天井、機械室、煙突等に施工されていることが多い。</p> <p>判断にあたっては、鉄骨造や鉄筋コンクリート造のうち、屋根や外壁の破損により外気に触れる箇所の有無を確認し、「有無」を判断する。</p> <p>また、木造においても店舗併用住宅やボイラー設備を要する建築物については吹付け石綿等が使用されている可能性があるため、該当箇所が外気に触れる状態かどうかを確認し、「有無」を判断する。</p> 
	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	<p>現地調査時に臭気を確認することでも判断できるが、時期や時間帯等によっては臭気を感じにくいこともある。</p> <p>また、その臭気が地域住民の日常生活に支障を及ぼしていることが判断内容となるため、周辺住民への聞き取り調査によって判断する。</p>
	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	

項目	ごみ等の放置、不法投棄が原因で以下の状態にあるもの	
	判断内容	判断の考え方
	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	<p>対象となる空家等の敷地内にごみ等の放置、不法投棄等が確認された場合、ごみ等に起因する臭気やねずみ、はえ、蚊等の発生の有無について、周辺住民への聞き取り調査によって「有無」を判断する。</p>
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	

(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

項目	その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	
	判断内容	判断の考え方
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<p>敷地内の管理されていない立木やツル性植物によって、建築物の過半（50%以上）が確認できない場合に「有」と判断する。</p> 
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	<p>ごみや放置物品等が敷地内に放置され、公道から目に留まる場合に「有」と判断する。</p> 

## (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

項目	立木が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	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	敷地内の立木の腐朽、倒壊、枝折れ等の状態を確認し、明らかに近隣の道路や家屋に影響を及ぼしている場合に「有」と判断する。
	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	敷地内の立木の枝等が、高さ約 1.8m以下の高さで道路にはみ出している場合に「有」と判断する。

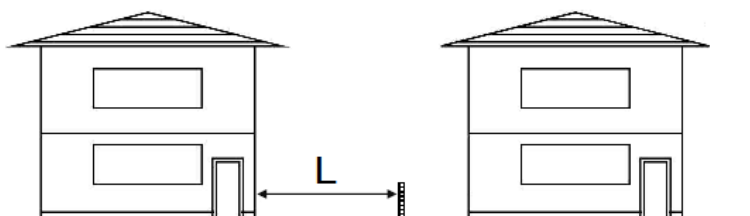
項目	空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	現地調査の時期や時間帯等によっては、直接確認することができない可能性があるため、周辺住民への聞き取り調査によって「有無」を判断する。
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活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、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	

項目	建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	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	「開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無」における判断B及びCランクのうち、一階部分に該当する場合に「有」と判断する。
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き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	

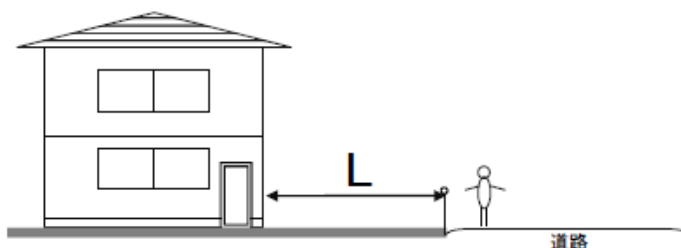
### 3. 周辺への影響度の判断基準

#### (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

当該空家等と隣地境界及び公衆用道路との離れより、周辺への影響度を判断する。



①隣地境界と建築物の離れ（最短距離）				
判断内容		離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
		2階建以内	$L > \text{概ね } 5\text{m}$	$\text{概ね } 3\text{m} \leq L \leq \text{概ね } 5\text{m}$
3階建以上	$L > \text{概ね } 10\text{m}$	$\text{概ね } 6\text{m} \leq L \leq \text{概ね } 10\text{m}$	$L < \text{概ね } 6\text{m}$	
判断の考え方	空家等が倒壊した際、隣地に被害が及ぶ恐れがあるかどうか判断する。 可能な限り実地計測を行い判断する。計測が難しい場合は目視によって判断する。			



②公衆用道路と建築物の離れ（最短距離）				
判断内容		離れ（大）	離れ（中）	離れ（小）
		2階建以内	$L > \text{概ね } 5\text{m}$	$\text{概ね } 3\text{m} \leq L \leq \text{概ね } 5\text{m}$
3階建以上	$L > \text{概ね } 10\text{m}$	$\text{概ね } 6\text{m} \leq L \leq \text{概ね } 10\text{m}$	$L < \text{概ね } 6\text{m}$	
判断の考え方	空家等が倒壊した際、公衆用道路に被害が及ぶ恐れがあるかどうか判断する。 可能な限り実地計測を行い判断する。計測が難しい場合は目視によって判断する。			

#### (2) 周辺への影響度の判断

下表に従い「周辺への影響度」を判断する。

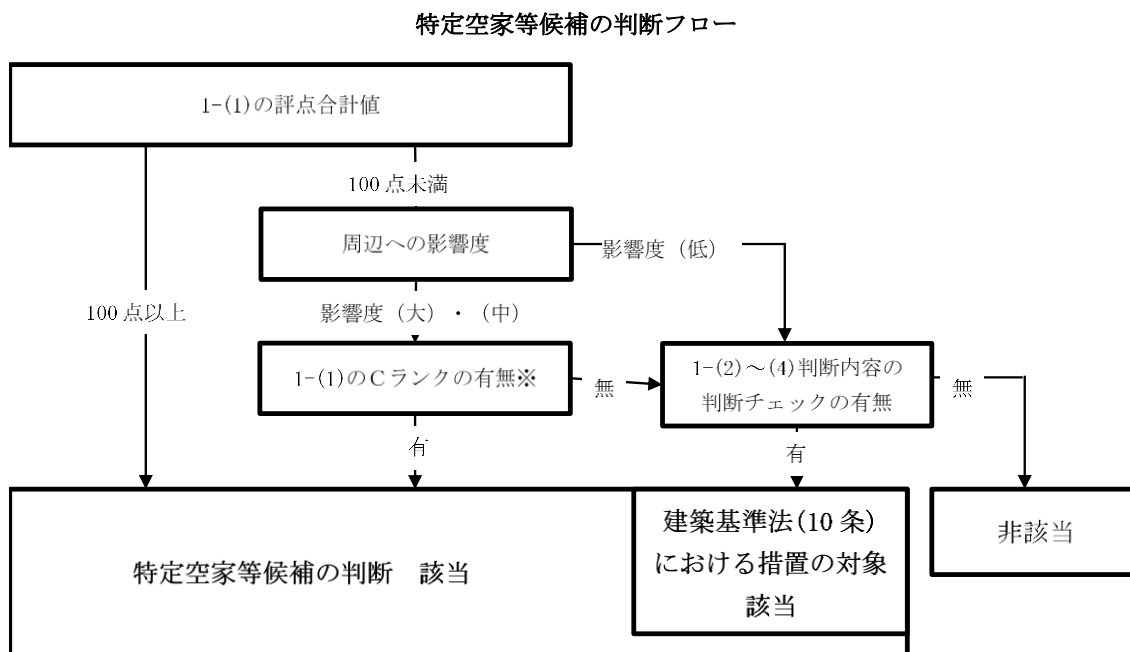
周辺への影響度の判断			
	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
隣地側離れ (大)	影響度(低)	影響度(中)	影響度(大)
隣地側離れ (中)			
隣地側離れ (小)			



#### 4. 特定空家等の判断及び措置の検討対象の判断

##### (1) 特定空家等候補の判断

「特定空家等のチェックシート（P64～P65）」を用いてチェックを行った後、下記フローに従い、特定空家等候補の判断を行う。



※擁壁についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判断する。

特定空家等のチェックシート「1 特定空家等の判断」の「(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」において、評点の合計値が100点以上となったものは特定空家等候補に該当する状態であると判断する。

なお、当該建築物の状況（周辺への影響度）によっては、従来通り建築基準法（10条）に基づく措置の対象として取り扱うものとする。

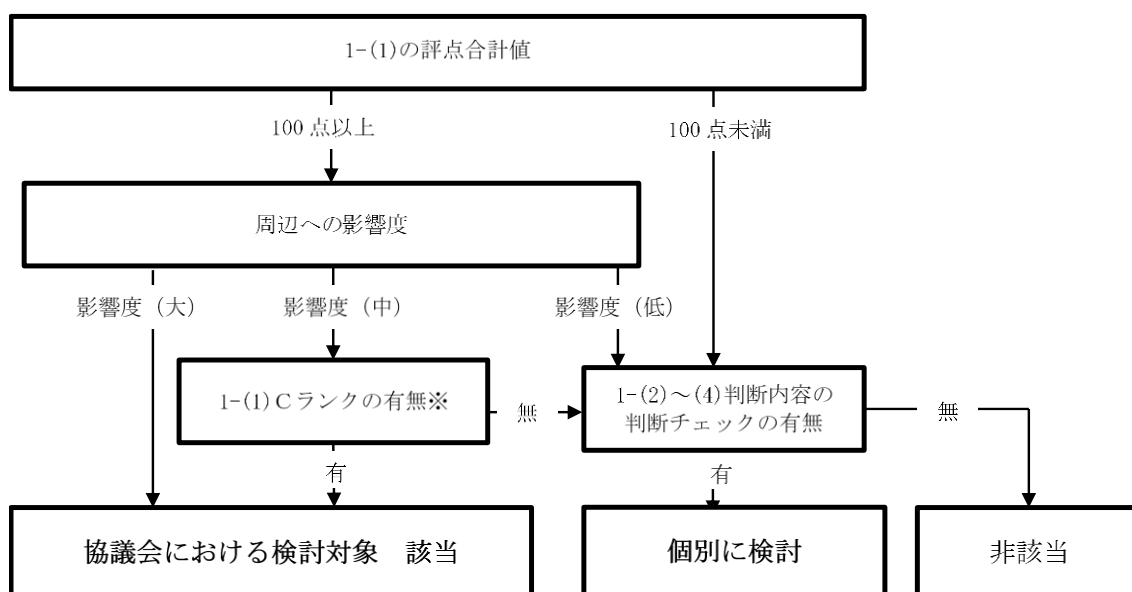
評点の合計値が100点未満であっても、周辺への影響度が（大）または（中）であるもののうち1-(1)においてCランクがあるもの、あるいは周辺への影響度に関わらず1-(2)～(4)の判断内容の判断チェックがあるものについては特定空家等に該当する状態であると判断する。

「非該当」となったものは、現時点では特定空家等とは判断されないが、該当項目について所有者に情報提供・適正な維持管理等に必要な助言を行う。

(2) 特定空家等の認定に向けた協議会における検討対象の判断

特定空家等候補について、下記フローに従い、特定空家等認定に向けた協議会における検討対象の判断を行う。

措置の検討対象の判断フロー



※擁壁についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判断する。

特定空家等のチェックシート 1-(1)の評点の合計値が 100 点以上となったもののうち、周辺への影響度が (大) であるもの及び影響度 (中) であっても C ランクがあるものについては、措置の検討対象に該当する状態であると判断する。

「個別に検討」となったものは、専門家の判断を仰ぎ、必要に応じて再調査を行い、措置の検討対象に該当するか判断を行う。

「非該当」となったものは、現時点では措置の検討対象とは判断されないが、定期的に管理状況等を確認し、必要に応じて再調査を行う。

【参考資料】特定空家等の判断基準マニュアル

1. 特定空家等のチェックシート

特定空家等のチェックシート

空家番号		整理番号(相談)	
所在地			
判断年月日		判断者	
構造	造	階数	階建

1 特定空家等の判断

(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**

項目	判断内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点	備考
建築物	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩壊 <input type="checkbox"/>	過半・母屋の崩壊 <input type="checkbox"/>		
	② 建築物の不同沈下もしくは柱の傾斜	100	1/60未満 <input type="checkbox"/>	1/60～1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>		
	③ 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無 (不良箇所: )	50	なし <input type="checkbox"/>	50%未満 <input type="checkbox"/>	50%以上 <input type="checkbox"/>		
	④ 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	50%未満 <input type="checkbox"/>	50%以上 <input type="checkbox"/>		
	⑤ 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	破損等なし <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>	破損等あり <input type="checkbox"/>		
	⑥ 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし・塗装劣化のみ <input type="checkbox"/>	破損等あり <input type="checkbox"/>	壁体貫通・下地露出 <input type="checkbox"/>		
	⑦ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	ガラス窓取り外し済 <input type="checkbox"/>	割れ・破損 <input type="checkbox"/>		
	⑧ 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	破損等あり <input type="checkbox"/>	脱落等可能性 <input type="checkbox"/>		
	⑨ 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	腐朽・破損等あり <input type="checkbox"/>	脱落等可能性 <input type="checkbox"/>		
	⑩ 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	50%未満 <input type="checkbox"/>	50%以上 <input type="checkbox"/>		
擁壁	⑪ 擁壁	30	Aランク <input type="checkbox"/>	Bランク <input type="checkbox"/>	Cランク <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=440点)							

(2) そのまま放置すれば**衛生上有害**となるおそれのある状態

項目	判断内容	判断 有/無	備考
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		
	排水等の流出による臭気の発生		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	臭気の発生	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、蚊等が発生		

(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

項目	判断内容	判断 有/無	備考
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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、山積みしたまま放置されている		

(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

項目	判断内容	判断 有/無	備考
立木が原因によるもの	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 近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている 門扉・玄関・窓・その他( )		
	空家等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		

2 周辺への影響度の判断

(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

			離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)	備考
敷地境界からの離れ	① 隣地境界と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>	
		3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>	
	② 公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>	
		3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>	

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所
-------------	-------	-------

**特定空家等の判断票**

空家番号		整理番号(相談)	
------	--	----------	--

**周辺への影響度の判断**

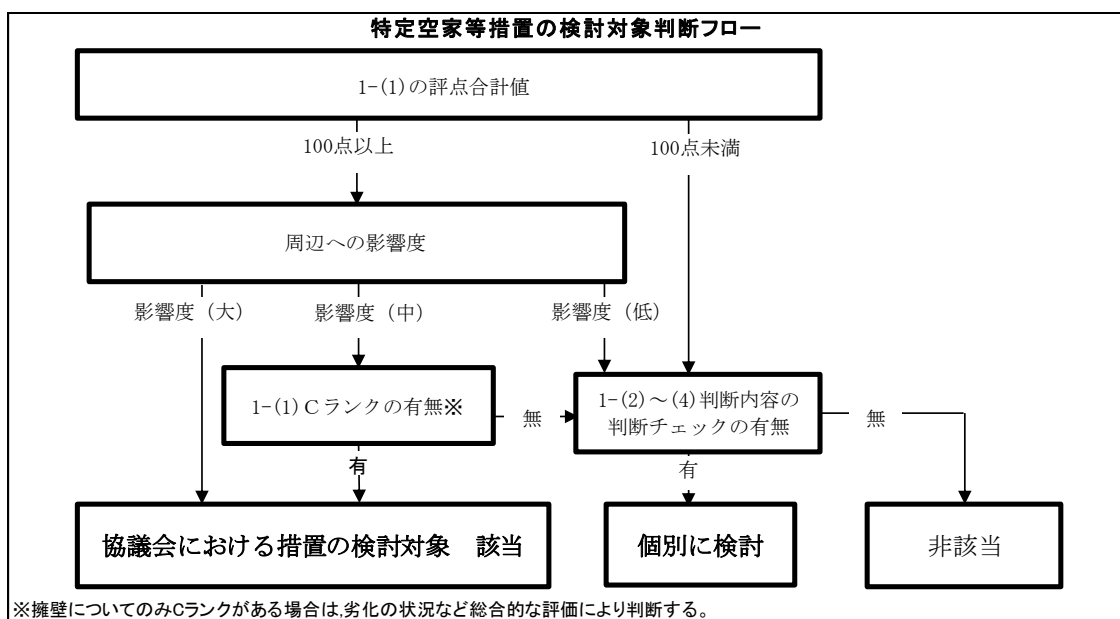
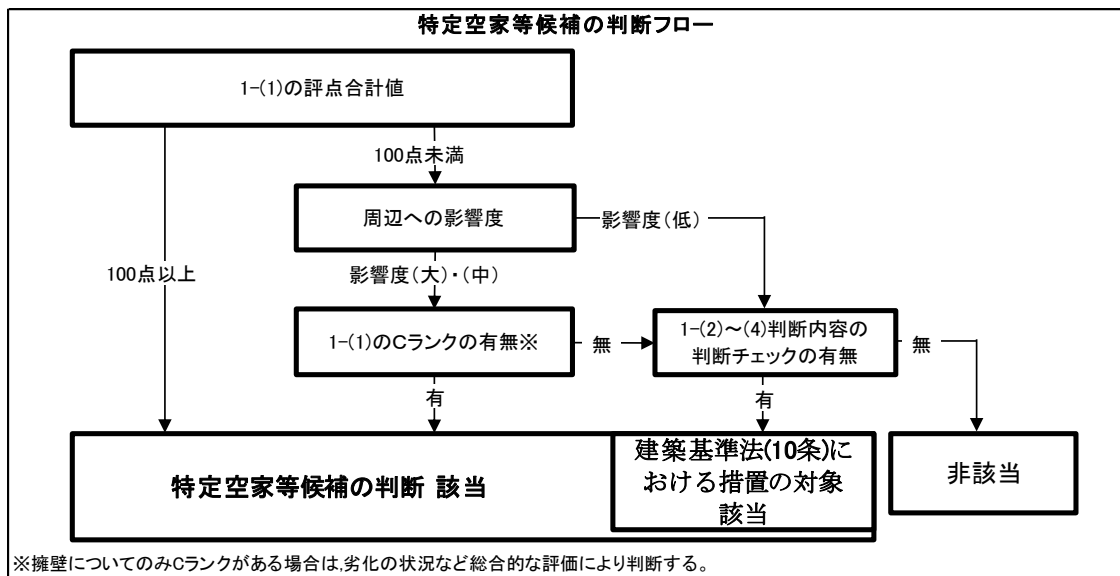
2-(1)の結果から「周辺への影響度」を判断

周辺への影響度の判断			
	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
隣地側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>		
隣地側離れ(中)		影響度(中) <input type="checkbox"/>	
隣地側離れ(小)			影響度(大) <input type="checkbox"/>

**特定空家等候補の判断・措置の検討**

下記フローに従い、特定空家等候補及び措置の検討対象を判断

特定空家等候補の判断	該当	<input type="checkbox"/>	非該当	<input type="checkbox"/>
措置の検討対象	該当	<input type="checkbox"/>	非該当	<input type="checkbox"/>



**【判断票使用に当たっての留意事項】**

・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

## 2. 写真撮影について

写真撮影は、空家等対策協議会にて特定空家等の判断ができるよう、劣化や損傷状況の見られる部材だけではなく、健全な部材についてもすべて撮影するものとします。また、状況に応じて広角カメラを用いたり、動画を撮影したりするなど、対象となる空家等の全体が分かるよう記録します。

### 撮影記録例

<全景写真>



<各部材写真> ※その他、特徴的な状況を示す写真を別途撮影



## 3. 判断事例（サンプル）

## 特定空家等のチェックシート

空家番号	24-31	整理番号(相談)	
所在地			
判断年月日	2016/9/1	判断者	
構造	W 造	階数	2 階建

## 1 特定空家等の判断

(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**

項目	判断内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点	備考
建築物	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩壊 <input checked="" type="checkbox"/>	過半・母屋の崩壊 <input type="checkbox"/>	50	一部崩壊がみられる
	② 建築物の不同沈下もしくは柱の傾斜	100	1/60未満 <input checked="" type="checkbox"/>	1/60～1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>	0	6/1000=1/167
	③ 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無(不良箇所: )	50	なし <input type="checkbox"/>	50%未満 <input checked="" type="checkbox"/>	50%以上 <input type="checkbox"/>	25	一部柱の変形がみられる
	④ 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	50%未満 <input checked="" type="checkbox"/>	50%以上 <input type="checkbox"/>	25	25%程度、屋根の欠落がみられる
	⑤ 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	破損等なし <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>	破損等あり <input checked="" type="checkbox"/>	10	1階、2階ともに雨どいが破損している
	⑥ 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし・塗装劣化のみ <input type="checkbox"/>	破損等あり <input checked="" type="checkbox"/>	壁体貫通・下地露出 <input type="checkbox"/>	25	一部外壁の剥落がみられる
	⑦ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	ガラス窓取り外し済 <input type="checkbox"/>	割れ・破損 <input checked="" type="checkbox"/>	20	2階窓ガラスの割れ。1階窓ガラスの取り外し有り
	⑧ 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	破損等あり <input checked="" type="checkbox"/>	脱落等可能性 <input type="checkbox"/>	5	TVアンテナの腐朽
	⑨ 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	腐朽・破損等あり <input type="checkbox"/>	脱落等可能性 <input checked="" type="checkbox"/>	10	バルコニーの腐朽
	⑩ 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	50%未満 <input type="checkbox"/>	50%以上 <input type="checkbox"/>	-	門・塀が存在しない
擁壁	⑪ 擁壁	30	Aランク <input type="checkbox"/>	Bランク <input type="checkbox"/>	Cランク <input type="checkbox"/>	-	擁壁が存在しない
合計(基礎点合計=440点)						170	

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		✓	
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		✓	
	排水等の流出による臭気の発生		✓	
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	臭気の発生		✓	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、蚊等が発生		✓	

(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

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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、山積みしたまま放置されている		✓	

(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

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
立木が原因によるもの	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		✓	
	近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		✓	
空家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生		✓	
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生		✓	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散		✓	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生		✓	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入		✓	
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来		✓	
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている 門扉・玄関・窓・その他( )	✓		1階ガラス窓の取り外し
	空家等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		✓	

2 周辺への影響度の判断

(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

敷地境界からの離れ	(1)	隣地境界と建築物の離れ (最短距離) (L = m)	離れ(大)		離れ(中)		離れ(小)		備考
			L > 概ね5m	<input type="checkbox"/>	概ね3m ≤ L ≤ 概ね5m	<input type="checkbox"/>	L < 概ね3m	<input checked="" type="checkbox"/>	
			2階建以内	<input type="checkbox"/>	概ね6m ≤ L ≤ 概ね10m	<input type="checkbox"/>	L < 概ね6m	<input type="checkbox"/>	
			3階建以上	<input type="checkbox"/>	概ね3m ≤ L ≤ 概ね5m	<input type="checkbox"/>	L < 概ね3m	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(2)		2階建以内	<input type="checkbox"/>	概ね6m ≤ L ≤ 概ね10m	<input type="checkbox"/>	L < 概ね6m	<input type="checkbox"/>	
			3階建以上	<input type="checkbox"/>	概ね3m ≤ L ≤ 概ね5m	<input type="checkbox"/>	L < 概ね3m	<input checked="" type="checkbox"/>	

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

緊急対応の必要性の有無	<input checked="" type="radio"/> 有	<input type="radio"/> 無	必要な箇所	瓦の落下対策
-------------	------------------------------------	-------------------------	-------	--------



<b>特定空家等の判断票</b>	空家番号	24-31	整理番号(相談)	
------------------	------	-------	----------	--

**周辺への影響度の判断**

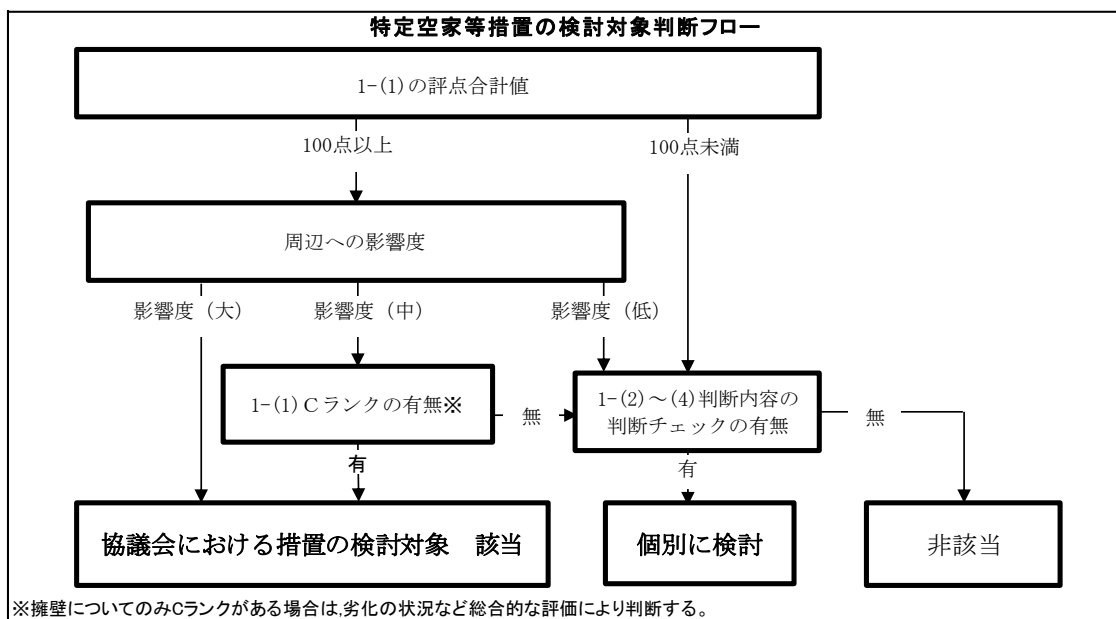
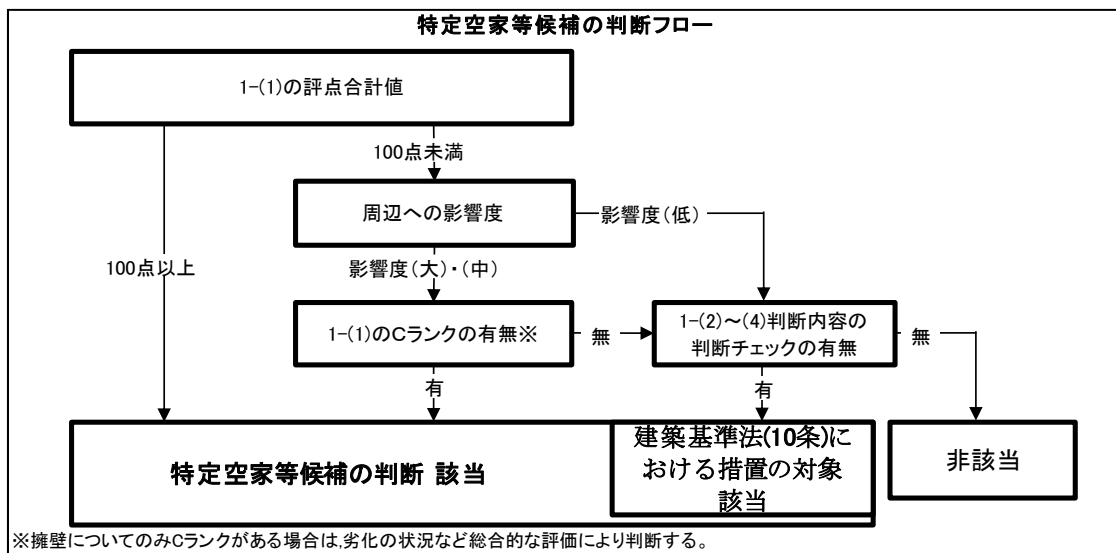
2-(1)の結果から「周辺への影響度」を判断

周辺への影響度の判断			
	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
隣地側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>		
隣地側離れ(中)		影響度(中) <input type="checkbox"/>	
隣地側離れ(小)			影響度(大) <input checked="" type="checkbox"/>

**特定空家等候補の判断・措置の検討**

下記フローに従い、特定空家等候補及び措置の検討対象を判断

特定空家等候補の判断	該当	<input checked="" type="checkbox"/>	非該当	<input type="checkbox"/>
措置の検討対象	該当	<input checked="" type="checkbox"/>	非該当	<input type="checkbox"/>



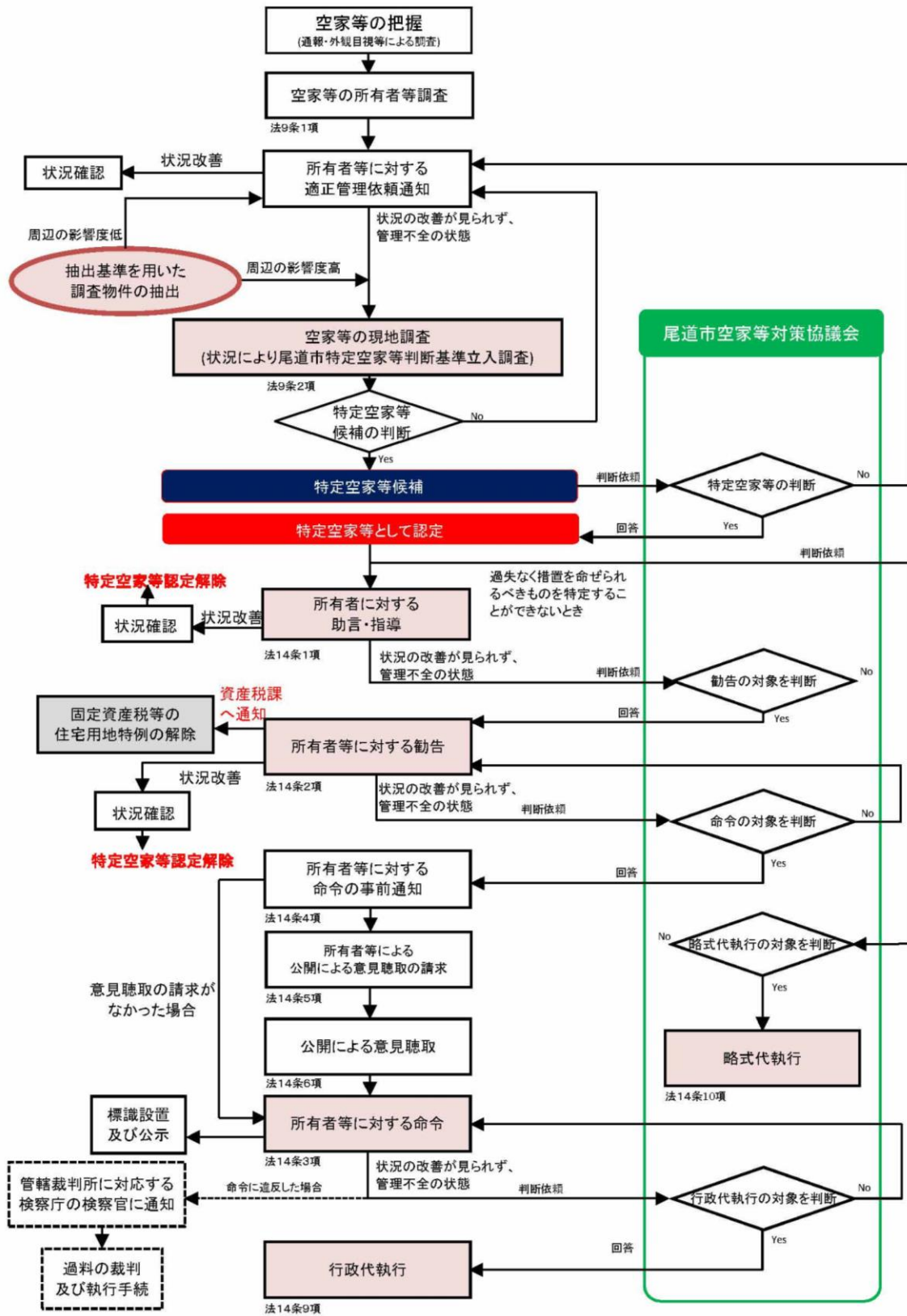
**【判断票使用に当たっての留意事項】**

・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

4. 写真のとりまとめ事例（サンプル）

空家番号	24-31	整理番号(相談)	
全景写真			
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   <p data-bbox="683 1178 911 1238" style="text-align: center;">1-(1)-①一部崩壊 1-(1)-④屋根の破損</p> </div>			
判断箇所			
<div style="display: grid; grid-template-columns: 1fr 1fr; gap: 10px;"> <div data-bbox="328 1350 711 1637">  <p data-bbox="331 1641 635 1671">1-(1)-⑥外壁仕上材の剥落</p> </div> <div data-bbox="818 1350 1201 1637">  <p data-bbox="821 1641 1166 1671">1-(1)-⑦開口部の割れ・破損等</p> </div> <div data-bbox="328 1693 711 1980">  <p data-bbox="331 1984 635 2036">1-(1)-⑧TVアンテナの腐朽 1-(1)-⑨バルコニーの腐朽</p> </div> <div data-bbox="818 1693 1201 1980">  <p data-bbox="821 1984 1166 2036">1-(1)-⑤雨どいの破損 1-(1)-⑦開口部の割れ・破損等</p> </div> </div>			

資料7 尾道市における特定空家等に対する措置のフロー



資料8 用語解説

用語		解説（意味）
（ア行）		
1	空き家候補データ	地図製作会社が、地図作成のための現地調査の際に収集した空き家の可能性がある建築物等の位置情報データ。
2	空き家バンク	空き家の所有者等と、空き家の利用希望者をマッチングする制度。
3	空き家予備軍	65歳以上のみの世帯が暮らしている持ち家。
4	沿道サービス施設	道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所（飲食店、喫茶店等）や給油所等の施設。
5	おくやみサポート	亡くなった市民の遺族に対して、必要な手続きの案内及び市役所での申請書等の作成のサポートを行うサービス。
6	尾道三山	瑠璃山（浄土寺山）、愛宕山（西国寺山）、大宝山（千光寺山）の総称。
（カ行）		
7	核家族	親族世帯のうち、夫婦のみの世帯、夫婦と子供から成る世帯、ひとり親と子供から成る世帯をいう。
8	関係人口	移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々。
9	ゲストハウス	旅館業法に基づいた宿泊施設であるが、厳格な定義はない。宿泊客同士の交流に重きをおいた施設形態で、一般的なホテルや旅館と比較すると宿泊料が安価という特徴がある。
（サ行）		
10	市政情報番組	ピックアップ情報おのみち（ケーブルテレビ：ちゅピ COM おのみち）、インフォメーションおのみち（ラジオ：エフエムおのみち）の総称。
11	住宅ストック	「住宅」と「在庫」を意味する「ストック」を組み合わせた言葉で、既存の住宅（中古住宅全般）を意味する。
12	重点道の駅	地方創生や地域活性化の拠点形成等を目指した「道の駅」の設置やリニューアルの企画提案の中で、今後の重点支援で効果的な取組みが期待できるものとして国土交通大臣が選定したもの。
13	セカンドハウス	保養を目的とする別荘とは違い、自宅以外の生活の拠点となる住宅。一般の住宅と同様の減税措置があり、主に勤務先の近くで出勤日のみ居住するための家や、休日に家族が集まって過ごす家等が対象となる。
14	瀬戸内海国立公園	昭和9年に国立公園に指定され、備讃瀬戸を中心に紀淡・鳴門・関門・豊予の4つの海峡に囲まれた地域のうち、広い海域とそこに点在する島々、それを望む陸地の展望地が公園区域である。その範囲は1府10県にまたがり、国内で最も広い国立公園。
15	相続財産管理人制度	故人（被相続人）に相続人が存在しないなどの場合において、利害関係者が家庭裁判所に申し立てを行うことにより相続財産管理人が選任され、当該管理人により、故人の債務の清算や、清算後残った財産の国庫帰属が行われる。
16	相続登記	土地や建築物の所有者が亡くなった場合に、その名義を相続人へ変更する手続き。（相続による所有権移転登記）

(夕行)		
17	地域コミュニティ	一定の地域を基盤として、そこに暮らす地域住民が構成員となって地域づくり活動や地域課題の解決等、その地域に関わる様々な活動を自主的・主体的に展開している地縁型団体や組織（集団）。
18	地域包括支援センター	地域で暮らす高齢者を、介護、福祉、健康、医療等、様々な面から総合的に支援する公的機関。
19	チャレンジショップ	空き店舗等を一定期間貸し出し、新規事業者が実際に営業を行うことでノウハウを学び、将来の開業につなげる施設。
20	出前講座	市民グループ、学校、町内会等の団体の要望により、市職員等が現地に出向いて、市の施策や制度・事業等の案内、説明を行う講座。
(ナ行)		
21	日本遺産	地域の歴史的の魅力や特色を活かし、日本の文化・伝統を語るストーリーとして文化庁が認定するもの。
(ハ行)		
22	フラット35	全国300以上の金融機関が住宅金融支援機構と提携して扱う、借入時の金利が全期間変わらない（全期間固定金利型）の住宅ローン。
(ヤ行)		
23	遊休施設	使用されていない施設。
(ウ行)		
24	リノベーション	既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり、付加価値を与えたりすること。
25	略式代執行	特定空家等の所有者等が特定できない場合、空家法に基づき、市が代わりに措置を行うこと。
(ワ行)		
26	ワンストップ	ひとつの場所でさまざまなサービスが受けられる環境、場所。
(その他)		
27	GIS	地理情報システム（Geographic Information System）の略称で、地理的位置を手掛かりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。
28	NPO	Nonprofit Organization の略。非営利団体。ボランティア活動などの社会貢献活動や慈善活動を行う、営利を目的としない団体の総称。
29	SNS	Social Networking Service の略。人と人とのつながりを促進・支援する、コミュニティ型の Web サイト及びネットサービス。
30	UIJ ターン	3つの人口還流現象（Uターン、Iターン、Jターン）の総称。 Uターン：出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地に戻る事。 Iターン：出身地にかかわらず、住みたい地域を選択し移り住むこと。 Jターン：出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地の近隣地域に戻る事。







## 第2期尾道市空家等対策計画

令和5年(2023年)3月

尾道市 建設部 まちづくり推進課

〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号

TEL:0848-38-9111(代表)

FAX:0848-37-2740(代表)