

岩国市空家等対策計画

平成29年3月
(令和3年3月改定)
岩 国 市

目 次

I 計画の趣旨

- 1 計画の背景と目的…………… 1
- 2 計画の位置付け…………… 2

II 空家等の状況

- 1 人口等の概要…………… 3
- 2 空家等の状況…………… 4

III 基本的な方針

- 1 対象とする地区…………… 8
- 2 対象とする空家等の種類…………… 8
- 3 基本的な方針…………… 9
- 4 計画期間…………… 9

IV 空家等の対策

- 1 空家等の調査に関する事項…………… 10
- 2 所有者等による空家等の適切な管理の促進…………… 13
- 3 空家等の活用の促進…………… 17
- 4 適切に管理されていない空家等への対処…………… 19
- 5 空家等対策の推進体制…………… 25

◇ 別紙

- 岩国市特定空家等判断基準…………… 27

I 計画の趣旨

1 計画の背景と目的

本市の人口及び世帯数は、少子化や大都市圏への人口の流出等により減少が続いており、また、木造住宅を中心とした既存建築物の老朽化、住宅の仕様・性能や住環境に対する住民のニーズの変化に伴い、使用されていない空家等が年々増加傾向にあります。特に適切な管理が行われていない空家等については、老朽化に伴う倒壊や建築資材の飛散等による安全性の低下、草木の繁茂や害虫の発生による公衆衛生や生活環境の悪化、その他景観の阻害等多岐に渡り住環境に係る問題が生じており、今後も空家等の増加により問題が深刻化する懸念があります。

こうした状況の中、本市では平成 26 年 4 月 1 日に「岩国市空き家等の適正管理に関する条例※」を施行し、空家等がもたらす問題に取り組んできました。国においても、全国的な地方自治体の取組みを背景に空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、「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。）」を制定し、平成 27 年 5 月 26 日から完全施行されています。

空家法の施行を受け、平成 28 年 9 月には空家等の対策に関する協議を行うため、市長及び有識者等で構成する「岩国市空家等対策協議会」を設置しました。これまで空家等に対する取組を進め、協議会の意見等を踏まえ、市民等の安全及び良好な生活環境の確保を図ることを目的に、また、本市の基本的な方針や空家等の対策に関する施策を計画的に進めることを示した、「岩国市空家等対策計画」を平成 29 年 3 月に策定しました。

※ 空家法の施行に伴い、条例と空家法との整合を図ることから条例を全部改正し、「岩国市空家等の適切な管理に関する条例（以下「空家条例」という。）」を平成 27 年 12 月 22 日に施行しました。

(注) 本計画の「空家等」は、空家法第 2 条第 1 項に定める空家等（建築物、建築物に附属する工作物及びその敷地）を示し、本計画案では原則としてこれを使用しています。一方、建築物自体を示す場合や既存の事業名等に使用されているものについては、「空き家」を使用しています。

2 計画の位置付け

(1) 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画とし、国が示す、「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。）に即して策定する計画です。

(2) 岩国市総合計画における空家等対策の施策

第2次岩国市総合計画（平成26年12月策定）においては、次の目標を実現するための施策として位置付けられています。

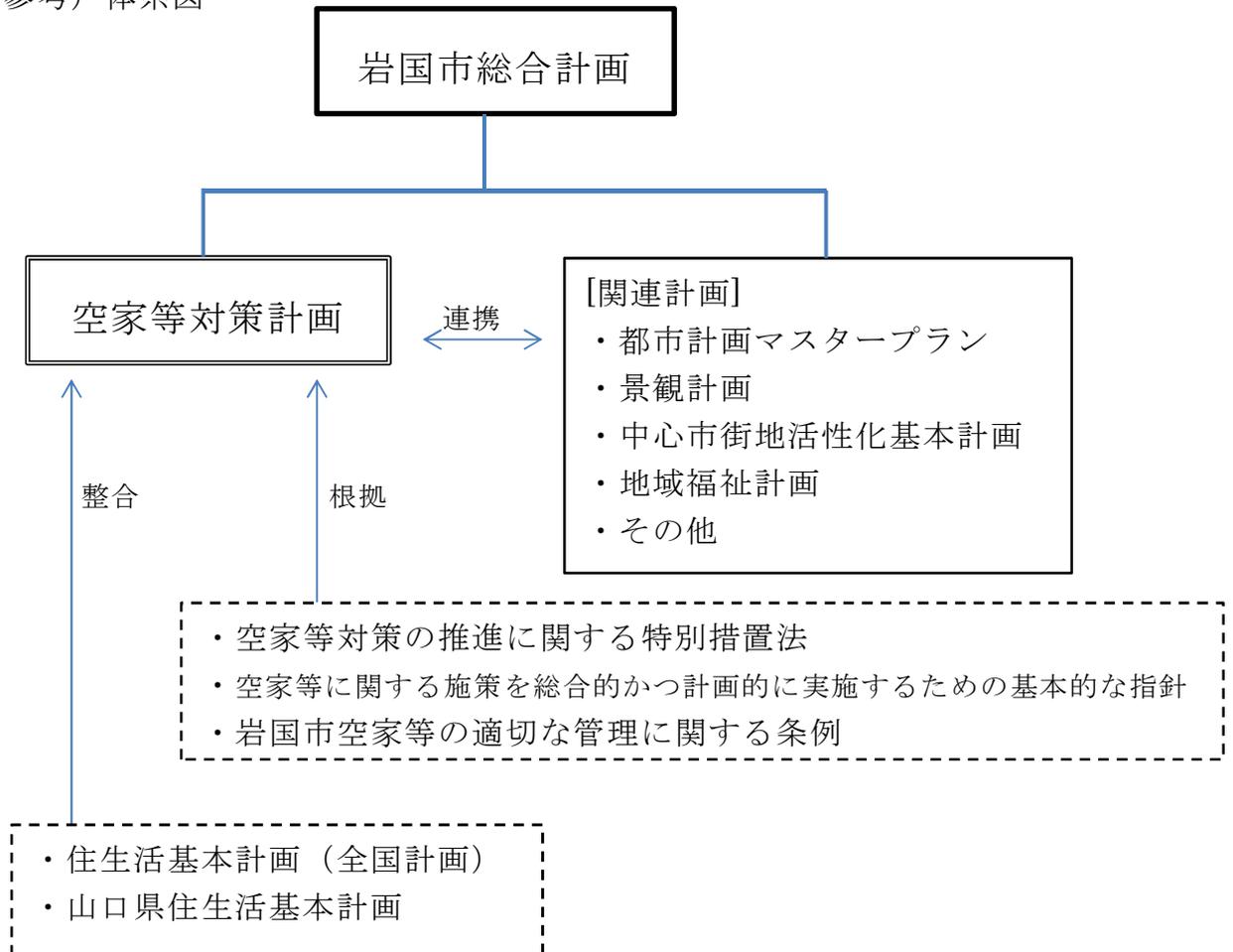
計画期間：平成27年度～令和4年度

施策目標：誰もが快適に暮らせる生活環境が整っている

施策：住宅・住環境の整備

施策細目：空き家対策の推進

(参考) 体系図



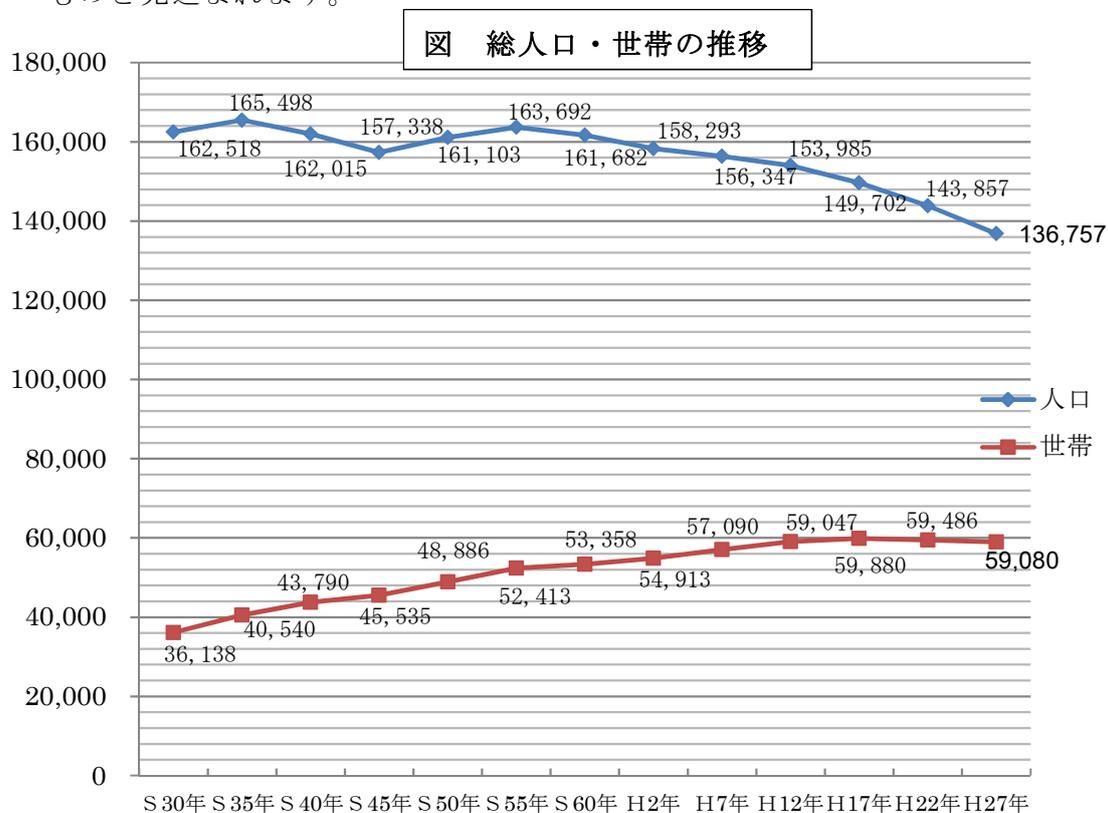
Ⅱ 空家等の状況

1 人口等の概要

(1) 人口及び世帯

本市の総人口は昭和 55 年の 163,692 人から減少が続いており、平成 27 年は 136,757 人で昭和 55 年に比べて 26,883 人、16.5%減少しています。今後も総人口の減少傾向は続くことが予想され、国立社会保障・人口問題研究所によると、令和 7 年には 122,000 人まで減少することが推計されています。(平成 27 年度に策定(令和 2 年 3 月改訂)した「岩国市人口ビジョン」では雇用創出や子育て支援等の各種施策の実現により、令和 7 年は、127,000 人と推計しています。)

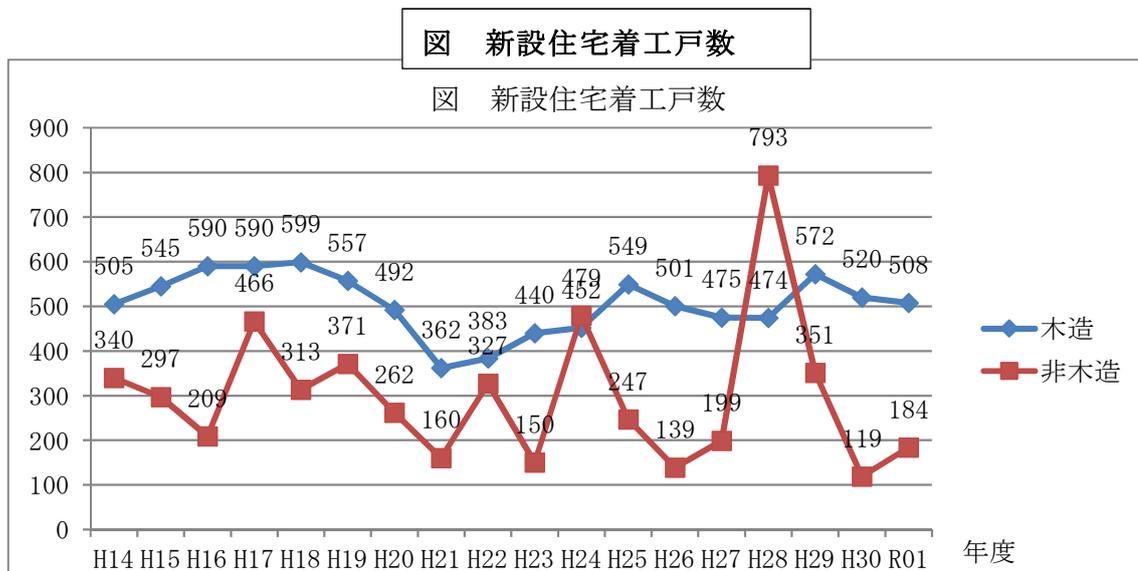
また、総世帯数は、一貫して増加傾向にありましたが、長引く人口減少に伴い平成 22 年には減少に転じています。このため、1 世帯当たりの人口は、昭和 30 年の約 4.5 人に対して平成 27 年は約 2.3 人となっていますが、これは、核家族化に加え、少子化の背景にある未婚化・晩婚化や高齢者の夫婦のみ世帯や単独世帯の増加が要因であり、今後もこうした小世帯化が進行するものと見込まれます。



資料 国勢調査

(2) 新築着工件数

近年の新築着工件数は、平成 21 年度に木造、非木造とも大きく落ち込みましたが、その後木造住宅の着工件数は増加し 400 から 500 戸前後で推移しています。空家等が増加傾向にあることから住宅ストックは充足していると考えられますが、新築の住宅は木造住宅を中心に概ね平均的に建設が行われている状況です。



資料 山口県新設住宅着工戸数

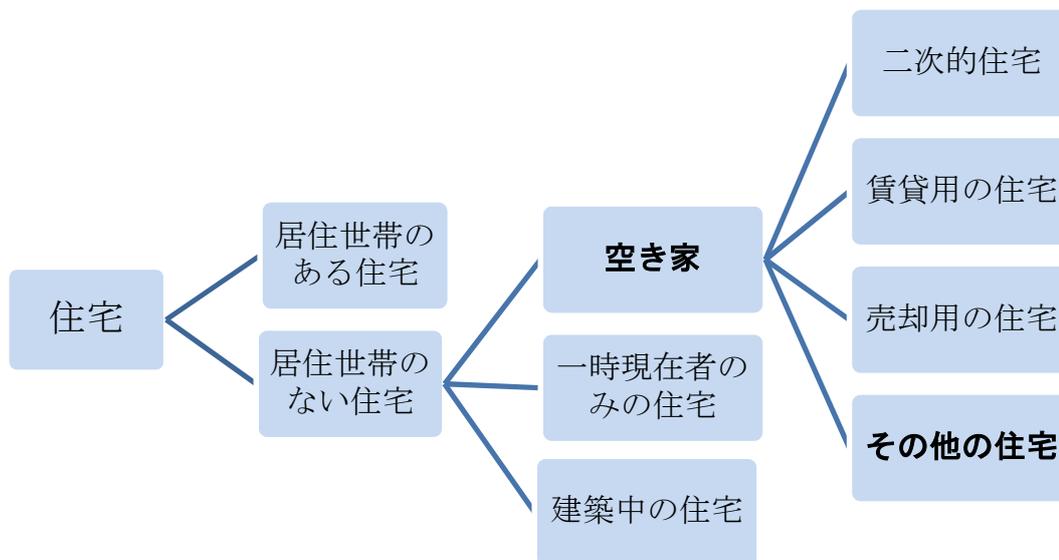
2 空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

住宅・土地統計調査の住宅は、一戸建ての住宅のほか共同住宅や長屋における各住戸を一戸としています。空き家は、別荘等の「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されます。「その他の住宅」は、賃貸や売却の予定がなく、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が含まれており、中には管理や処分方針が未定のものもあり、他の住宅と比べて管理が不十分になりがちな住宅です。

[参考図] 住宅・土地統計調査による住宅の種類



① 空き家数及び空き家率の動向

平成 30 年時点の本市の住宅総数は 71,190 戸、空き家数は 13,710 戸で、空き家率は 19.3%です。平成 25 年から平成 30 年までの住宅総数は、2,120 戸増加する一方、空き家数は 1,720 戸増加し、空き家率は 1.9%増加しています。

本市の空き家率は全国平均の 13.6%と比較しても高い率であり、山口県内の市においては、柳井市 (23.3%)、萩市 (21.0%)、美祢市 (20.0%) に次いで 4 番目に高い率となっています。

表 住宅・土地統計調査による岩国市の空き家数等の状況

	平成 25 年	平成 30 年	増減
住宅総数 (戸)	69,070	71,190	2,120
空き家数 (戸)	11,990	13,710	1,720
空き家率 (%)	17.4	19.3	1.9
山口県空き家率 (%)	16.2	17.6	1.4
全国空き家率 (%)	13.5	13.6	0.1

② 空き家の種類と建て方の動向

平成 30 年時点の空き家のうち建て方による分類では、一戸建てが 8,770 戸で 64.0%を占めています。また、種類による分類では、「その他の住宅」が平成 25 年から約 1,630 戸増加し、8,840 戸で空き家数の 64.5%を占め、その内「腐朽・破損あり」のものは、3,000 戸となっています。

表 住宅・土地統計調査による岩国市の空き家の建て方等の状況

種類	平成 25 年		平成 30 年	
	一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等
二次的住宅(戸)	280	40	170	40
賃貸用の住宅(戸)	750	3,280	520	3,980
売却用の住宅(戸)	400	20	110	60
その他の住宅(戸) (腐朽・破損あり)	6,550 (2,360)	660 (150)	7,970 (2,670)	860 (330)
空き家数(戸)	11,990		13,710	

(注) 表中の数値は、四捨五入しているため、合計と内訳の値が一致しないものがあります。

(2) 空き家現況調査

本市では、平成 26 年度に空き家の分布状況等、空家等対策の基礎資料とすることを目的に市内全域を対象にした「空き家現況調査」を実施しました。

空き家調査は、一戸建て住宅、共同住宅及び長屋住宅とし（共同住宅及び長屋住宅にあっては全室空き室であるものを空き家とする。）、判別に当たっては、外観目視により客観的に判断し、次のいずれかに該当するものを空き家としました。このため、住宅土地統計調査による空き家との判断基準が異なるため、空き家数との相違が生じています。

[空き家判別基準]

- (ア) 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量にとどまっている。
- (イ) 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等。
- (ウ) 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない。
- (エ) 売り・貸し物件の表示がある。
- (オ) 電気メータ等が動いていない、取り外されている。

空き家の分布状況については、次表のとおり市全体で 3,598 戸、その内岩国地域（旧岩国市）に約半数、次いで錦地域に約 1 割の空き家が確認でき、概ね市全域に空き家が点在している状況です。

また、人口及び世帯数の減少傾向の高い錦、美川、本郷地域では、世帯数に対しての空き家数の割合が高い状況です。

表 空き家現況調査による空き家数

	空き家数(戸)		地域 割合(%)	参考:世帯数(R2.10.1)
	平成 26年度	令和 2年度		
岩国地域	1,841	1,960	51.5	45,727
由宇地域	161	177	4.6	3,845
玖珂地域	320	326	8.6	4,917
周東地域	319	347	9.1	5,777
錦地域	376	391	10.3	1,326
美川地域	170	177	4.7	575
美和地域	288	300	7.9	1,819
本郷地域	123	124	3.3	481
合計	3,598	3,802	100.0	65,628

※令和2年度の空き家数(戸)は平成26年度に行った調査をもとに、市において新たに確認した空き家(解体等を含む)を集計したものです。

Ⅲ 基本的な方針

1 対象とする地区

本市に対するこれまでの空家等に関する住民からの相談や情報提供については、住宅が密集している地域や比較的古い住宅が立地している地域等、管理が不適切な空家等がもたらす周囲への影響が高い地域に多い状況です。

一方、平成 24 年度に実施した自治会に対するアンケート調査や平成 26 年度に実施した空き家現況調査によると、空家等は市内全域に点在していることが確認できることから、計画の対象とする地区は市内全域とします。

2 対象とする空家等の種類

(1) 空家法に規定する空家等

空家法に規定する空家等については、国の基本指針に次のように示されています。

基本指針 一-3-(1) 抜粋

「空家等」は、法第 2 条第 1 項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

空家等となり得る建築物には、用途が住宅のほか店舗、事務所、倉庫等も含まれます。また、住宅・土地統計調査では住宅として扱われるマンション等の共同住宅や長屋については、全ての住戸が空き室となった場合に空家法に規定する対象となります。

(2) 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する空家等とします。

なお、本計画「Ⅱ-2-(1)-②（空き家の種類と建て方の動向）」に示したように、空き家の種類のうち「その他の住宅」が空き家全体の64.5%を占め、全国の41.1%を大きく上回っています。一方、「一戸建の住宅」に比べ、賃貸用住宅の多い「共同住宅等」に関しては一定の管理行為がなされていることが想定されます。このため、重点的に対策を推進する空家等を「一戸建の住宅」のうち「その他の住宅」とします。

3 基本的な方針

- 空家法の目的に基づき、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況に鑑み、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、併せて空家等の活用促進に向け、多様な関係機関との連携のもと、本市の地域特性に応じた総合的な対策に取り組みます。
- 空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任により、適切に管理しなければなりません。しかしながら、所有者等が空家等の管理責任を全うしない場合においては、市は、当該空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきであるか判断した上で、適切な対応を図ります。
- 空家等についての問題に関する相談体制の整備を図るとともに、空家等対策の取組みについて周知啓発を行い、空家等の増加抑制及び適切な管理の促進に取り組みます。また、地域の活性化などを図る観点から、空家等の有効活用及び流通促進に向けた支援等について検討します。

4 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度の5年間とします。

計画期間については、国の基本指針では「住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。」と示されていることから、令和5年度に実施される住宅・土地統計調査の結果（公表は令和6年度）や今後の社会情勢の変化、本計画の検証を基に見直し・改定を図ります。

IV 空家等の対策

1 空家等の調査に関する事項

(1) 調査の対象とする空家等

調査の対象とする空家等は、本計画「Ⅲ-2-(2) (計画の対象とする空家等)」に重点的に対策を推進する空家等とした「一戸建の住宅」のうち「その他の住宅」とします。ただし、共同住宅や住宅に限らず使用されていない店舗、事務所等に関しても、これらが老朽化等により周辺に悪影響を及ぼすものについては、調査の対象とします。

なお、空家等としての判断については、原則として国の基本指針に示されているように、概ね年間を通して使用されていないものを空家等として取り扱うこととします。

基本指針 一-3-(1) 抜粋

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

【参考】空家等の判断例

- 現に居住していない住宅であるが、所有者が時々出入りして物置としての利用又は遺品の出し入れをしている。
⇒建築物として使用実態があるため、空家等に該当しない。
- 盆暮れなどに年に一、二度帰省して寝泊りしている。
⇒年間を通じて使用実績があるため、空家等に該当しない。
- 居住していないが、たまに換気するなど管理行為を行っている。
⇒管理行為のみで使用実態がないため空家等に該当する。
- 居住しているが、管理が行われずゴミ屋敷となっている。
⇒現に居住し使用されていることから空家等に該当しない。
- 不法占拠者が住宅を使用している。
⇒現に使用されていることから空家等に該当しない。

(2) 空家等の現況調査

空家等の調査については、本計画「Ⅱ-2-(2) (空き家現況調査)」に示したように、平成26年度に市内全域を対象にした現況調査を実施しました。

この現況調査を基礎資料としてさらに、調査項目については必要に応じて

空家等の状態や危険度・老朽度、周囲への影響度の判定、所有者等に関する情報、市や所有者等による対応記録を追加することにより、市民からの相談や庁内関連部署からの問い合わせ等に迅速かつ的確に対応できるよう、空家等のデータベースの充実やフォローアップを図ります。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(3) 管理が不適切な空家等に対する調査

① 現地調査

空家条例第 5 条に基づく市民等や道路管理者等の関係機関からの情報提供により、管理が適切に行われていない空家等の所在やその状態等の概要について、外観による現地調査を随時実施します。

[外観調査項目]

基礎・柱	傾き・ひび割れ・腐朽の確認
屋根	ずれ・剥離・腐朽・穴の確認 軒裏・樋の状況
外壁	ずれ・剥離・腐朽・穴の確認
窓・扉	窓割れ・窓なし・扉ずれ・扉なしの確認
擁壁	ひび・膨らみ・くずれ・雑草の確認
敷地	草木の繁茂 害虫・害獣 ごみ類の放置
落下や飛散物	敷地内・隣家・道路・空き地へ影響
ライフライン	水道・電気・ガスの使用状況

また、管理が不適切な空家等の老朽化の度合いが高いもの等については、空家法第 2 条第 2 項の「特定空家等」に該当するか否か詳細な調査を実施します。(IV-4「適切に管理されていない空家等への対処」参照)

なお、建物の内部に入って状況を確認する必要がある場合等は、空家法第 9 条第 2 項に基づき、所有者等への通知を行ったうえで(所有者等が判明しない場合は通知を要しない。)必要最小限度の範囲で立入調査を実施します。立入調査時には、身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

② 所有者等の特定

管理が不適切な空家等や特定空家等について、所有者等（相続関係者を含む。）に対して当該空家等の現状の連絡や改善に向けた措置を実施するため、所有者等の特定を行う必要があります。

所有者等の特定に当たっては、不動産登記情報、住民票情報及び戸籍情報による調査のほか、空家法第 10 条に基づく固定資産税情報などを活用して調査を行います。

また、必要に応じて空家等の近隣住民や自治会関係者への聞き取り調査を行います。

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の責務

空家等の所有者等の責務として、空家法第3条に「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と定められています。このため、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが空家等対策の前提となります。

また、民法第717条においては、空き家を含む建物等の工作物に瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）があり、その瑕疵と事故による損害との間に因果関係が認められれば、建物所有者等は損害を賠償すべき責任を負うことが定められています。

民法

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

(2) 適切な管理が行われていない要因等

空家等が適切に管理が行われず放置されている要因等については、これまで市に情報提供があった案件から、次に示す項目のように所有者本人や相続関係者等の事情による人的な要因と空家等の状態やその立地環境等の物的な要因に分けられます。周囲に悪影響を及ぼしている空家等の多くは、実際にはこれらの複数の要因等が複合した状態で、空家等が放置されている状況にあります。

（人的要因）

- ・所有者が遠隔地に居住し、市内に親戚もいないため関心がない。
- ・地域コミュニティの希薄化により、近隣住民への影響について関心がない。
- ・所有者の高齢化によって、意思疎通や適正な判断が容易でない。
- ・適切に管理するための経済的な余裕がない。
- ・空き家の近隣住民とのトラブルにより管理を拒絶している。

- ・相続放棄により相続人が不存在で相続財産管理人も選任されていない。
- ・相続関係者間での話し合いがされず、管理者も決まっていない。

(物的要因)

- ・老朽化が著しく賃貸等による活用が見出せない。
- ・解体費用の負担が重く、また、更地にすると固定資産税が高くなる。
- ・接道要件を満たしていないことや傾斜地等により立地条件が悪く売却等の処分が見込めない。
- ・不動産の購買需要が少ない地域であり、売却等の処分が見込めない。

(3) 適切な管理に係る促進施策

本市の人口の減少傾向や単身高齢者世帯の増加傾向を踏まえると、今後も既存の空家等に加えて、新たに発生する空家等の増加が見込まれます。このため、既存の空家等への対策と並行して、空家等の発生を極力抑制していくことや、空家等となった場合においても管理が不適切な状態を未然に防止するよう対策を図ります。

《空家化の予防・適切な管理に関する普及・啓発》

空家法の施行等により、空家等の問題への関心は高まっているところですが、放置された空家等が防災面、衛生面で地域の住環境に悪影響を及ぼすことなど、空家等の所有者一人ひとりがより一層、自己の問題としての認識を深める必要があります。

このため、空家化の予防や空家等の適切な管理に関する普及・啓発として、市の広報への掲載やホームページの充実、地域への出前相談会の実施のほか、関係団体との連携・協力により空家等の維持管理・活用方法・支援制度等をまとめたリーフレットやチラシを作成し窓口等で配布します。

また、固定資産税の納税通知書にチラシを同封するなど、市内に建物を所有する市外居住者等に対しても周知を図ります。

《空家等相談体制の整備》

空家等の所有者等からの管理手法、処分方針及び税制面等の様々な相談に対応できる体制が必要とされています。

このため、庁内の相談体制の整備を図るとともに、相談に対して適確な対応やアドバイスが可能となるよう、職員の専門的な知識を得るための研修等の参加により人材の育成を図ります。

また、山口県や専門性を有する様々な団体・機関の相談窓口を案内するとともに、これらの団体等と連携し、セミナーや相談会を開催します。

《住まいの次代への承継の推進》

平成30年住宅・土地統計調査によると本市の一戸建住宅に居住する世帯のうち、65歳以上の単身世帯の割合が20.3%、高齢夫婦（いずれか一方が65歳以上）のみの世帯の割合が21.9%を占めています。

所有者の死後に相続が速やかに行われず、結果、多数の相続人が生じたり、相続人間での交流が疎遠になることによって、空家等に対する管理意識の欠如が不適切な管理状態となる大きな要因の一つと考えられます。

高齢者が将来的な住居の引継ぎに係る方向性等を決めていくためのきっかけ作りとしても、高齢者世帯の関わる集会の場や高齢者と接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体、組織に対して随時、情報提供等を行います。

また、次代に適切に引き継いでいく必要性や意義の周知、速やかな登記名義の変更などを推進するため、関係機関との連携を図ります。

《空き家管理サービスに係る事業の情報提供》

空家等の所有者等が高齢者や遠方に居住している場合など、日頃から空家等の管理をすることが難しい所有者等に対して、換気、通水、除草、立木の枝打ち等の空き家管理サービス事業に関する情報提供を行います。

《空き家の適切な管理に係る助言・支援》

空き家の所有者等に対して次の各種制度等の情報提供を行い、空き家及びその除却跡地の適切な管理の促進を図るとともに、新たな制度等についても適宜情報収集し、情報発信に努めます。

○岩国市老朽危険空き家除却促進事業費補助金

一定の基準を満たす老朽危険空き家の解体工事費に対して補助します。

(詳細は、本計画「IV-4-(1) (適切に管理されていない空家等の状況等の把握と対応)」を参照)

○空き家解体ローン

取扱金融機関から、空き家を解体するための費用を低金利で借りることができます。

○空き家の譲渡所得の特別控除

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除となります。

《自治会等の地域団体との協働による対策》

空家等が所在する地域の自治会等の地域団体は、地域内の生活環境や自治会費等の徴収に関わることでより身近に空家等の問題に接することとなります。このため、管理不適切な空家等に関する市への情報提供に加え、地域団体による空家等の見守り活動や、空家等の所有者の連絡先等の情報を地域団体の中で共有するなどの地域独自の活動が空家等の問題の解決に期待されることから、こうした活動と協働した取組を推進します。

3 空家等の活用の促進

(1) 空家等の活用の促進の必要性

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の一戸建ての空き家8,770戸のうち、「賃貸用」及び「売却用」は630戸で7.2%を占め、「その他の住宅」90.1%と比較して低い水準にあります。適切に管理が行われていたとしても、活用されていない空家等が増加することは、地域コミュニティの減退や上下水道等の社会インフラの非効率性等、社会生活の維持に大きく影響を及ぼすことが懸念されます。

また、空き家を解体した後の跡地についても、有効に活用されない場合は前述の根本的な解決にはつながらないため、空家等と併せた対策が必要です。

(2) 空家等の活用に係る促進施策

空家等が住宅市場に流通されにくい要因として、市場における需給のミスマッチや空家等が不動産としての価値を十分に持ち合わせていないことが考えられます。このため、利用可能な空家等を地域の住宅ストックとして捉え、それぞれの地域の実情に合った「賃貸用」及び「売却用」等の活用への移行を促進するため、住宅リフォームの普及や中古住宅の市場への円滑な流通に着目した取組を図ります。

《各団体等との連携による空家等の流通促進》

活用されていない空家等の売却や賃貸を促進するため、空家等の所有者が必要とする具体的な手続き（相続関係等）、方法、資金調達等の様々な情報について、不動産取引業者等の関係団体との連携により、セミナーや相談会を開催し情報提供を行います。

また、空家等の不動産市場への流通については、基本的には民間市場に委ねられるものですが、空家等の活用希望者（需要側）と所有者（供給側）とのマッチングをいかに効果的に行うか、関係団体等との連携のもと検討します。

《既存住宅の良質化の推進》

環境性能や耐震性等の住宅の機能・価値を高めることで、住宅ストックを良質化・安全化し、より長く既存住宅が活用され続けることとなります。こうした既存住宅が市場で評価され流通することは、空家等の増加抑制が図られるものと期待されます。

このため、省エネ、高齢者対応の住宅リフォームの適切な実施の推進や住宅の耐震化に係る「住宅・建築物耐震化促進事業補助金」の活用、長期優良住宅建築等計画認定制度の促進を図るとともに、国及び山口県の住生活基本

計画と連携した施策を推進します。

住生活基本計画（全国計画）抜粋

第2 目標と基本的な施策 【住宅ストックからの視点】

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅環境システムの構築

- (1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産としての次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅環境システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産としての価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(3) 空家等の地域貢献活用

利用可能な空家等を地域の資源として捉え有効活用を図ることにより、様々な形における地域貢献が期待されています。

《空家等及び跡地の公共的利用》

空家等の活用の一環として、自治会等の地域団体による集会施設や高齢者サロンとしての活動拠点、地域活性化のための観光交流施設等、空家等の跡地についてはポケットパーク等の公共的な用途への転用が考えられます。こうした地域活性化や居住環境の整備改善のため、空家等及び跡地を活用した事業に係る支援策の検討を行います。

《空き家情報登録制度（空き家バンク）》

中山間地域における空き家の有効活用を通して、定住促進による地域の活性化を図るため、空き家の所有者と移住・定住を目的とした利用希望者のマッチングを行う「空き家情報登録制度」を実施しています。

今後も登録空き家数の増加を図るため、地域への働きかけを行うとともに、登録された空き家の修繕費用や、家財道具の処分費用の一部に対する助成制度の周知を図ります。

《いわくに田舎暮らしお試し住宅》

中山間地域において空き家を活用し、中山間地域で活動する団体（IJU（移住）応援団やNPO法人など）にお試し住宅の整備や運営・管理の業務を委託し、お試し住宅や地域活動拠点の場を創設します。

これにより、地域への移住・定住を促進し、関係人口づくりや地域の活性化も図れます。

4 適切に管理されていない空家等への対処

(1) 適切に管理されていない空家等の状況等の把握と対応

本計画「IV-1-(3) (管理が不適切な空家等に対する調査)」に示したように、空家条例第5条に基づく市民等からの情報提供等により、現地調査及び所有者等の特定を行います。所有者等に対しては、適切な管理が行われていない空家等の現状や所有者等の責務を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考え、処分や活用等の意向及び相続関係を含めた所有・管理の状況等、所有者等の主張を含めた事情の把握を行います。

また、それぞれの事情に応じて、本計画「IV-2-(3) (適切な管理に係る促進施策)」に示す相談窓口の活用や支援施策を紹介し、解決に向けた助言を行います。特に空家等の老朽化が進み、将来的に倒壊等のおそれのあるものについては、本市の老朽危険空き家除却促進事業費補助金※の活用を促すことにより解体の促進を図ります。

なお、相隣関係による事案については、市が直接関与することは適切でないため、状況に応じて民事による解決に向けた相談先等の情報提供をします。

※ 岩国市老朽危険空き家除却促進事業費補助金

- ・ 目的：所有者の経済的負担の軽減や意識の向上により老朽化した空き家の除却促進を図る
- ・ 対象事業：一定の基準を満たす老朽危険空き家の解体工事
- ・ 対象地域：市内全域
- ・ 対象者：老朽危険空き家の所有者
- ・ 補助額(率)：補助対象事業費の3分の1以内（上限30万円）
- ・ 財源：社会資本整備総合交付金を概ね2分の1充当

(2) 特定空家等

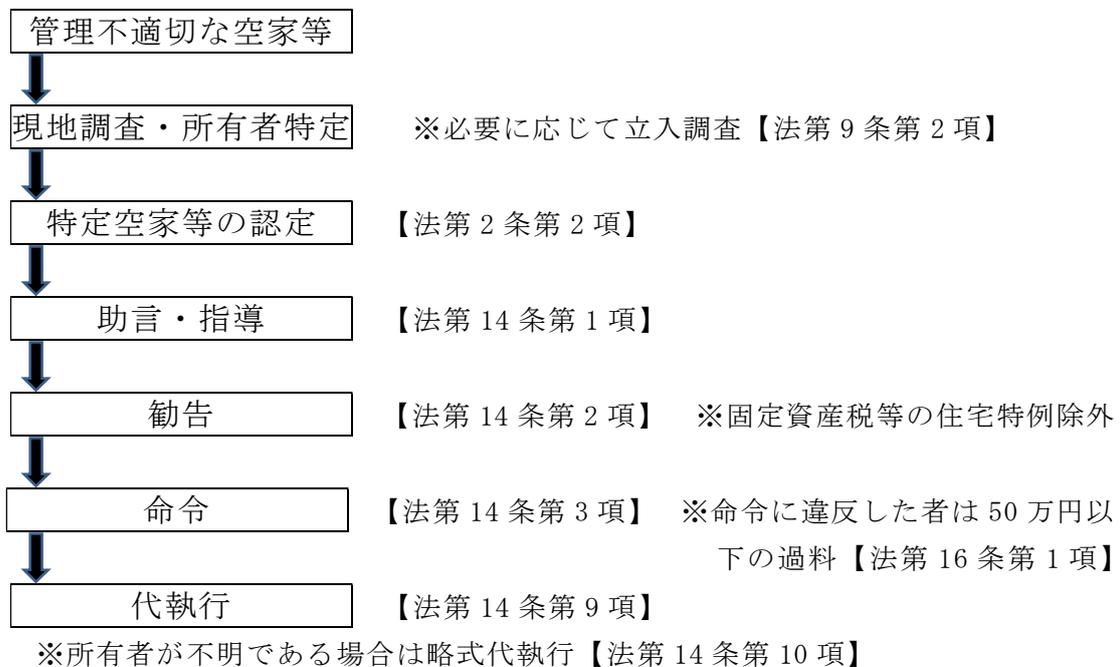
「特定空家等」とは、適切に管理されていない空家等のうち、空家法第2条第2項において、次の状態にあることが認められるものと定義されています。

- 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

適切に管理が行われていない空家等に対する基本的な対応としては、所有者等による自主的な措置が図られるよう(1)による対応を通じて働きかけを積み重ねていくこととなります。それでもなお改善されない場合は、「特定空家等」として判断しその所有者等に対して、空家法第 14 条の規定に基づき、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よう助言又は指導、勧告及び命令をすることができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき等は、行政代執行法の定めるところに従い、市が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ます。

また、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、又はその命じた者委任した者に行わせることができます（略式代執行）。

(参考) 特定空家等に対する措置フロー



(3) 特定空家等の判断基準

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』（以下「ガイドライン」という。）では、特定空家等については、将来の蓋然性（確実性）を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとされています。このため、空家等の物的状況が特定空家等としての状態にあるか否かの判断に際しては、ガイドラインで示す基準を踏まえた、「岩国市特定空家等判断基準」（別紙）を基に判断します。

(4) 特定空家等が周辺にもたらす影響

特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、次の特定空家等が周辺にもたらす影響に関する事項を勘案して総合的に判断します。

【特定空家等の立地環境等（悪影響をもたらすおそれ）】

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内において、次の状況にあるか否か等により判断します。

■ 周辺の建築物等

- ・ 空家等（敷地を含む）に接する建築物の使用状況
- ・ 空家等の高さや敷地境界までの距離
- ・ 衛生や生活環境に関する場合はその影響を受ける住民の範囲

■ 周辺の道路等のインフラ施設

- ・ 道路の通行量、幅員の状況（不特定多数の者の利用状況等）
- ・ 道路が避難路、通学路として利用
- ・ 河川の閉塞可能性、下流への影響範囲

【悪影響の程度と危険等の切迫性】

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の程度、もたらされる危険等の切迫性について、次の状況にあるか否か等により判断します。

■ 空家等の状態等

- ・ 既に一部が崩壊する等、一見して危険と判断される状態であるか
- ・ 台風や地震等の自然災害により倒壊や屋根等の飛散のおそれがある状態であるか

■ 社会通念上許容される範囲

- ・ 悪影響をもたらす範囲において、住民の健康被害の発生等により受忍限度を超えているか

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置の手続き等については、本計画に定めるもののほか、ガイドライン「第3章特定空家等に対する措置」に則して実施するものとします。

① 助言・指導

項目	概要
根拠	空家法第14条第1項
区分	行政指導
対象	必要に応じて特定空家等の所有者等に対して行う。
手続き	・助言：原則として口頭により実施。 ・指導：原則として文書（指導書）により実施。
内容	・特定空家等に該当する旨を示す。 ・状態が改善されない場合は、勧告を行うことがある旨を示す。

② 勧告

項目	概要
根拠	空家法第14条第2項
区分	行政指導
対象	助言・指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるとき。
手続き	・必要に応じて事前に空家等対策協議会の意見を聴く。 ・文書による勧告の実施。
内容	・勧告に係る措置の内容については、特定空家等の判断基準による調査結果や周囲への影響を考慮した、必要かつ合理的な範囲内のものとする。 ・当該特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地特例※の対象から除外されることを示す。 ・期限までに正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合、命令を行うことがある旨を示す。

※固定資産税等の住宅用地特例

地方税法第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地については、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例が適用されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲（一戸建て）	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

③ 命令

項目	概要
根拠	空家法第 14 条第 3 項
区分	行政処分
対象	正当な理由なく勧告に係る措置をとらず、特に必要があると認めるとき。
手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前に空家等対策協議会の意見を聴く。 ・ 事前の通知及び意見書の提出等（空家法第 14 条第 3 項～第 8 項）。 ・ 文書による命令の実施。 ・ 標識の設置等（空家法第 14 条第 11 項・12 項）
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 命令に係る措置の内容については、「勧告に係る措置」とする。 ・ 命令に違反した場合は、50 万円以下の過料（空家法第 16 条第 1 項）に処せられることを示す。 ・ 期限までに、措置の内容を履行しないとき、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、行政代執行を行うことがある旨を示す。

④ 行政代執行

項目	概要
根拠	空家法第 14 条第 9 項、行政代執行法
区分	行政代執行
対象	命令に係る措置を期限までに履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないとき。
要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他人が代わってすることのできる義務であること（代替的作為義務）。 ・ 周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のもの。
手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前に空家等対策協議会の意見を聴く。 ・ 文書による戒告・再戒告の実施。 ・ 代執行令書による通知。 ・ 代執行後の費用の徴収は、国税滞納処分の例による強制徴収が認められる。

⑤ 略式代執行

項目	概要
根拠	空家法第 14 条第 10 項
区分	略式代執行
対象	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。具体的には、本計画（「IV-1-(3)-②（所有者等の特定）」による調査で所有者等の特定ができない場合とする。
手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前に空家等対策協議会の意見を聴く。 ・ 事前の告示及び市のホームページにより周知する。 ・ 後に義務者が判明した場合、費用を徴収する。

5 空家等対策の推進体制

(1) 岩国市空家等対策協議会

空家法第7条第1項及び空家条例第7条第1項に基づき、市の附属機関として平成28年9月に「岩国市空家等対策協議会」を組織しました。協議会は、市長（会長）のほか、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や地域団体の代表者等で構成し、次の事項について専門的、多角的な視点から協議を行います。

- ① 岩国市の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ② 特定空家等に対する措置の方針等に関すること
- ③ その他空家等対策に関し必要な事項に関すること

(2) 庁内組織体制

空家等対策を推進するため、庁内に関係部署会議を設けています。会議は、岩国市空家等対策協議会に諮る事案等の協議を行うとともに、空家等対策に関する情報の共有化や施策を効果的に実施するための連携を図ります。

【参考】

構成所属課（令和2年度）

建築住宅課、危機管理課、課税課、中山間地域振興課、環境保全課、
高齢者支援課、農林振興課、道路課、河川課、都市計画課、公園景観課、
中心市街地整備課、建築指導課、各総合支所

※ 必要に応じて関係所属の追加等を行います。

(3) 市民等からの空家等に関する相談への対応

① 相談内容

空家等に関する相談は、空家等の所有者等自らによる維持管理や解体に関するもの、売却や賃貸等の利活用に関するもののほか、空き家が適切に管理されないことによる市民等からの情報提供などがあります。

また、相談内容によっては、法令や税に関することなど、専門の事業者等でなければ回答が困難なものまであります。

② 相談窓口

庁内の相談窓口について、空家等対策全般に関することは、都市開発部建築住宅課とします。また、本計画「IV-3-(3)（空家等の地域貢献活用）」に示した中山間地域に係る空き家情報登録制度（空き家バンク）、いわゆる田舎暮らしお試し住宅に関することは、市民生活部中山間地域振興課とします。

なお、相談内容によって山口県や専門性を有する様々な団体・機関の相談窓口を案内します。

【別紙】岩国市特定空家等判断基準

1 特定空家等の判定

(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		箇所	判定内容	
建築物	倒壊等するおそれ	全体	建築物の崩壊・落階等の有無	
			建築物の著しい傾斜	建築物の不同沈下(屋根・基礎等) 柱の傾斜
			建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひさし又は軒	屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	
			雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	
		外壁等	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	
			開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	
		屋外階段又はバルコニー	屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	
	門又は塀	門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無		
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁	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	

調査時において目視で確認可能な範囲での調査結果とする。

(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
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
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	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
その他衛生上の問題に関する事項	

(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
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
	屋根や外壁、塀・柵など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
	看板が原形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
その他景観上の問題に関する事項	

(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
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路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
空き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
	敷地外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
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域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、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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、現に不特定の者が侵入している
	周辺の道路等に土砂等が大量に流出している
その他生活環境保全上の問題に関する事項	

2 周辺への影響度の判定

(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	判定内容
敷地境界からの離れ	隣地境界と建築物との最短距離
	公衆用道路と建築物との最短距離

【参考】空家等対策に係る経緯

年月日	内容等
平成 26 年 4 月 1 日	岩国市空き家等の適正管理に関する条例施行
平成 26 年 11 月 27 日	空家等対策の推進に関する特別措置法成立
平成 27 年 5 月 26 日	空家等対策の推進に関する特別措置法施行
平成 27 年 12 月 22 日	岩国市空家等の適切な管理に関する条例（改正）施行
平成 28 年 9 月 1 日	平成 28 年度 第 1 回 岩国市空家等対策協議会
平成 28 年 11 月 2 日	平成 28 年度 第 2 回 岩国市空家等対策協議会
平成 29 年 1 月 26 日	平成 28 年度 第 3 回 岩国市空家等対策協議会
平成 29 年 2 月 3 日 ～ 3 月 6 日	空家等対策計画（案）パブリックコメント
平成 29 年 3 月 30 日	平成 28 年度 第 4 回 岩国市空家等対策協議会
平成 29 年 3 月 31 日	岩国市空家等対策計画策定
令和元年 10 月 4 日	令和元年度 第 1 回 岩国市空家等対策協議会
令和 2 年 2 月 28 日	令和元年度 第 2 回 岩国市空家等対策協議会
令和 2 年 11 月 19 日	令和 2 年度 第 1 回 岩国市空家等対策協議会

【参考】これまでの取り組み

本市ではこれまで本計画に基づき以下の取り組みを行っています。

空き家対策セミナー及び司法書士等による相談会

開催日	会場
平成 29 年 2 月 14 日 (火)	岩国市役所
平成 29 年 10 月 6 日 (金)	岩国市役所
平成 30 年 8 月 3 日 (金)	岩国市役所
令和 元年 7 月 5 日 (金)	岩国市役所
令和 2 年 1 月 31 日 (金)	錦総合支所

新規の取り組み

平成 30 年度開始	固定資産税の納税通知書への啓発チラシ同封
平成 30 年 10 月 10 日 (水)	空き家対策プロジェクト 講演会の実施 「片づけからはじまるハッピーライフ」 (2 会場 220 名参加) 【会場】 岩国市民文化会館、錦ふるさとセンター
11 月 25 日 (日)	地域包括ケア推進大会 「空き家」「耐震」相談ブース設置
令和元年 8 月 30 日 (金)	錦地域 自治会集会における空き家セミナー 【会場】 錦総合支所
9 月 1 日 (日)	岩国民俗芸能まつり 「空き家」「耐震」相談ブース設置
11 月 1 日 (土) ～11 月 17 日(日)	岩国市政番組かけはし 「放置空き家は家族や地域を苦しめる」放送
12 月 14 日 (土)	玖珂地域 自治会集会における空き家セミナー 【会場】 玖珂総合支所

老朽危険空き家除却促進事業費補助金の実績

年度	件数	年度	件数
H26	16	H29	13
H27	15	H30	19
H28	15	R01	13

行政代執行等

実施日	場所	備考
令和 2 年 3 月 23 日 (月)	岩国市天尾	木造平屋建

