

# 小山市空家等対策計画

平成30年3月

(令和4年3月一部改訂)

小山市

## 1章 計画の目的等

1-1	背景と目的	1
1-2	空家等の定義	2
1-3	計画の位置づけ	3
1-4	計画の対象とする地区	4
1-5	計画の対象とする空家等の種類	4
1-6	計画の期間	4
1-7	策定体制	5

## 2章 本市の概況と空家等の状況及び課題の整理

2-1	本市の概況等	6
2-2	空家等の状況（平成30年住宅・土地統計調査）	9
2-3	令和3年度小山市空家等実態調査概要	12
2-4	2016（平成28）年度自治会アンケート調査結果	19
2-5	空家等の課題	21

## 3章 空家等に係る基本的な方針等

3-1	空家等対策の基本理念及び基本方針	23
3-2	空家等対策の施策の体系	25

## 4章 小山市空家等対策計画

4-1	体系別取り組み方針	27
4-2	重点プロジェクト及びモデル事業の位置づけ	39
4-3	モデル事業の展開イメージ	45
4-4	特定空家等対策	47
4-5	空家等相談への対応	55
4-6	空家等対策実施体制の検討	55
4-7	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	57

## 資料編

資料-1	空家等対策関連法令	59
資料-2	上位関連計画	81
資料-3	特定空家等判断基準（木造の例）	86
資料-4	小山市空家等対策協議会・部会委員構成及び策定経緯	100
資料-5	空家等対策庁内役割分担	102
資料-6	専門家団体等の相談内容例	103

# 1 章 計画の目的等

## 1-1. 背景と目的

近年、全国的に地域における人口の減少、社会ニーズや産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加し、適正な管理が行われず、放置されている空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすという社会問題が起きています。

このような状況から、本市においては 2014（平成 26）年 10 月に、良好な生活環境を確保し、安全で安心なまちづくりを推進するための「小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例」及び、空き家住宅を活用することにより本市への移住・定住を促進するための「小山市空き家バンク実施要綱」を施行するなど、空家等対策に取り組んでいます。

国においては、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、2015（平成 27）年 5 月に「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。）を全面施行しました。

5 年毎に実施される総務省による「平成 30 年住宅・土地統計調査」の推計では、我が国の総住宅数は 6,241 万戸、住宅の空き家数は 849 万戸となり、空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.6%となり、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。

本市における空き家率は、2003（平成 15）年に 13.8%であったものが 2008（平成 20）年に 15.3%に増加しましたが、2013（平成 25）年には 14.5%と減少に転じ、2018（平成 30 年）は 14.6%とほぼ横ばいとなっています。しかし、本市においても今後、少子高齢化等に伴い空き家が増加していくものと予想されます。

「小山市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、本市の基本的な取組方針を市民の皆様を示し、空家法第 6 条に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することにより、安全・安心で、住みたく、住み続けたいと思われる「豊かで活力があり、暮らしやすい小山」の実現を目指すものです。

## 1-2. 空家等の定義

本計画における、用語は下記のように定義します。

### (1) 空家等（空家法第1条第1項）

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

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、おおむね1年以上居住、その他の使用実績がないものをいいます。

また、空家法では、建物1棟が空家となっているものを対象としており、共同住宅等で、建築物の一部が空室となっているものは対象としません。

### (2) 所有者等（空家法第3条）

所有者等とは、空家等の所有者、又は管理者をいいます。

### (3) 市民等

市民等とは、市内に居住し、通勤若しくは通学をし、滞在し、又は市内を通過する者をいいます。

### (4) 特定空家等（空家法第2条第2項）

特定空家等とは、空家法第2条第1項よる空家等で、次のいずれかの状態にあるものをいいます。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

なお、特定空家等に該当するか否かを判断するための基準については、国が示す「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）に基づき、別に定めるものとします。

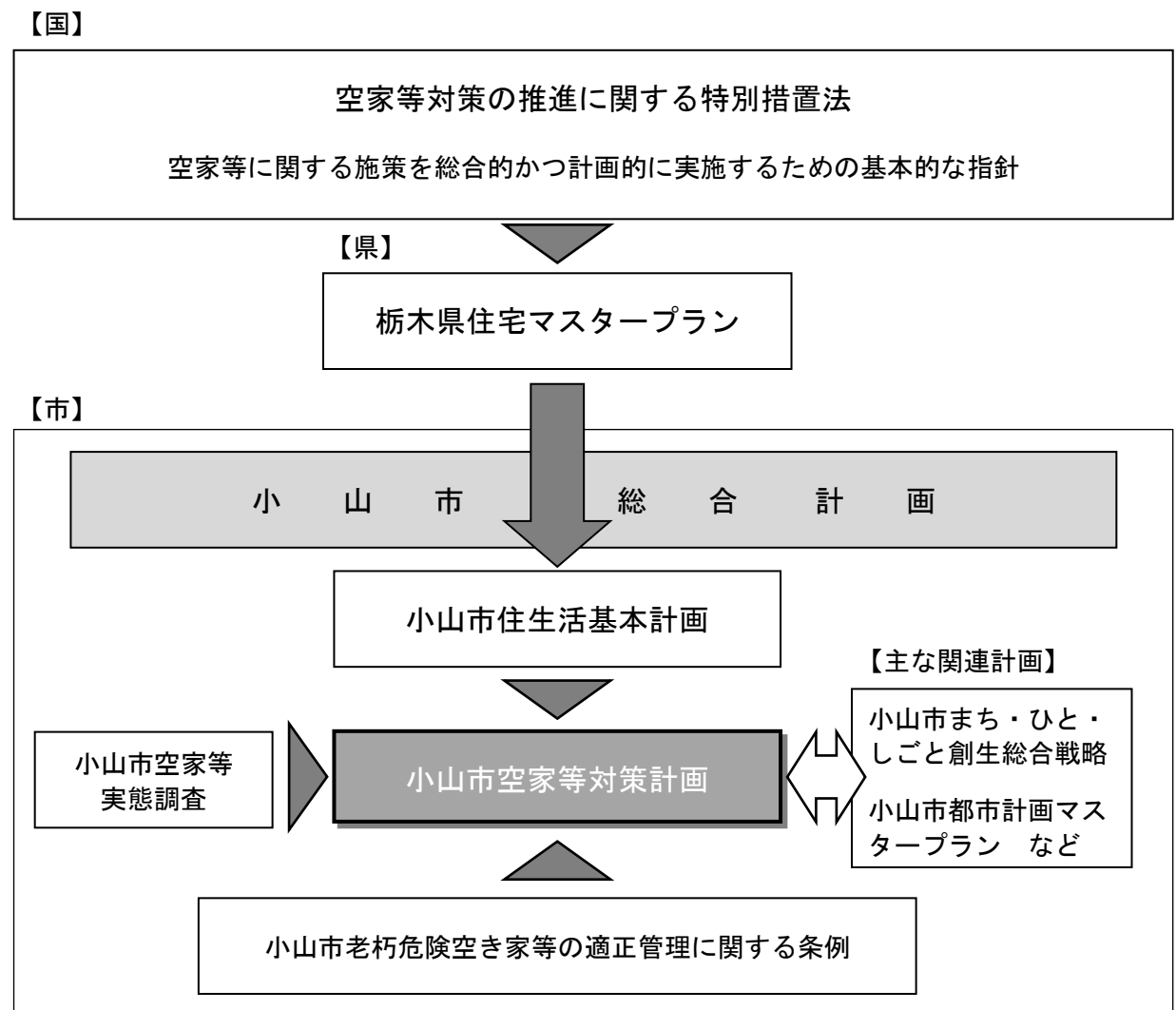
### 1-3. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた「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、本市における空家等対策を効果的かつ効率的に実施するために、「小山市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）での協議を踏まえ策定しました。

本計画は、行政のみならず市民、各種団体など様々な方々が、それぞれの責任と役割を担いながら、相互に連携し総合的かつ計画的に空家等対策を進めるものであり、本市の空家等対策の基本となるものです。

本市の市政運営の総合的かつ基本的な指針である「小山市総合計画」、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための「小山市住生活基本計画」（住宅マスタープラン）、都市計画に関する基本的な方針である「小山市都市計画マスタープラン」に定める空家等対策関連施策との整合性を図り、空家等対策を推進していきます。

#### ■ 図一 計画の位置づけ



## 1-4. 計画の対象とする地区

2016（平成 28）年度に実施した「小山市空家等実態調査」の結果、本市における空家は、市内全域にわたって分布していたことから、本計画において対象とする地区は市内全域とします。

なお、小山駅周辺は、小山市における歴史、伝統、文化の中心として重要な役割を果たしてきましたが、空家等の発生などにより特に小山駅西口周辺の空洞化が進んでいることから、中心市街地の活性化を早期に取り組むことにより、北関東の玄関口として相応しい中心市街地の再生と移住・定住を促進するため、小山駅西口周辺における空家等対策を積極的に推進します。

## 1-5. 計画の対象とする空家等の種類

総務省が実施した「平成 25 年住宅・土地統計調査」において、一戸建て住宅の空き家のうち、賃貸、売却用に該当しない「その他の住宅」が 87.2%を占め、また、2016（平成 28）年度に実施したマンション、アパートを除く「小山市空家等実態調査」における一戸建て及び併用住宅の割合が 92.6%であることから、本計画における空家等対策の対象とする「空家等」の種類は、原則として「一戸建て住宅及び併用住宅」とします。

なお、マンション、アパートの空き室及び貸家については、建物を販売、又は賃貸を目的として事業者や不動産業者が管理している、いわゆる「空き部屋」であることから除外しました。

## 1-6. 計画の期間

計画期間については、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとし、5年間延長します。

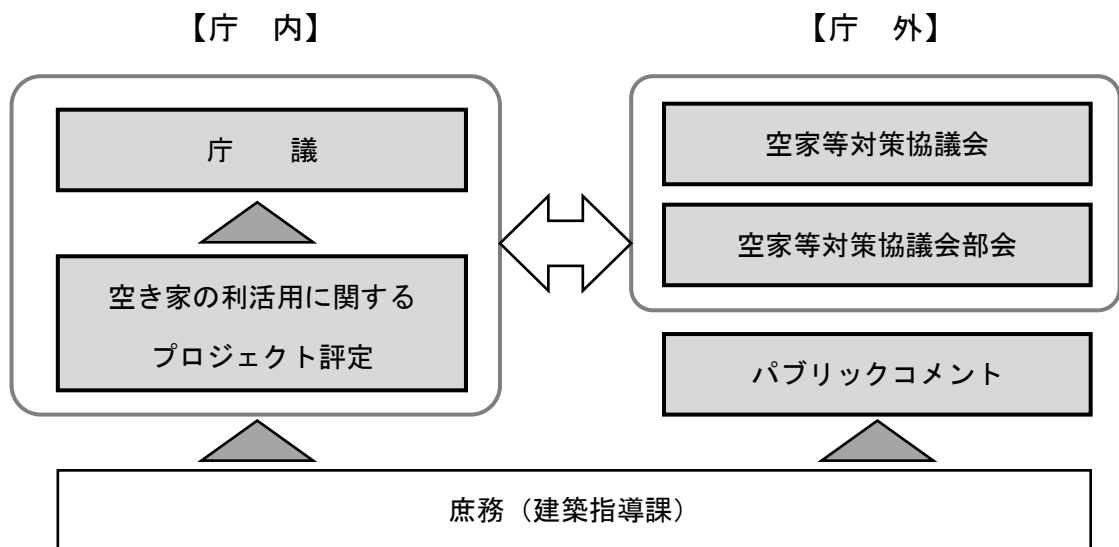
**2017（平成 29）年度から 2026（令和 8）年度まで**

## 1-7. 策定体制

本計画は次に示す体制で遂行するものとします。

空家法第7条の規定に基づき設置する「小山市空家等対策協議会」及び、空家等対策に関する庁内関係部署で構成される「空き家の利活用に関するプロジェクト評定」において本計画について協議し策定するものとします。

### ■ 図一 策定体制



## 2章 本市の概況と空家等の状況及び課題の整理

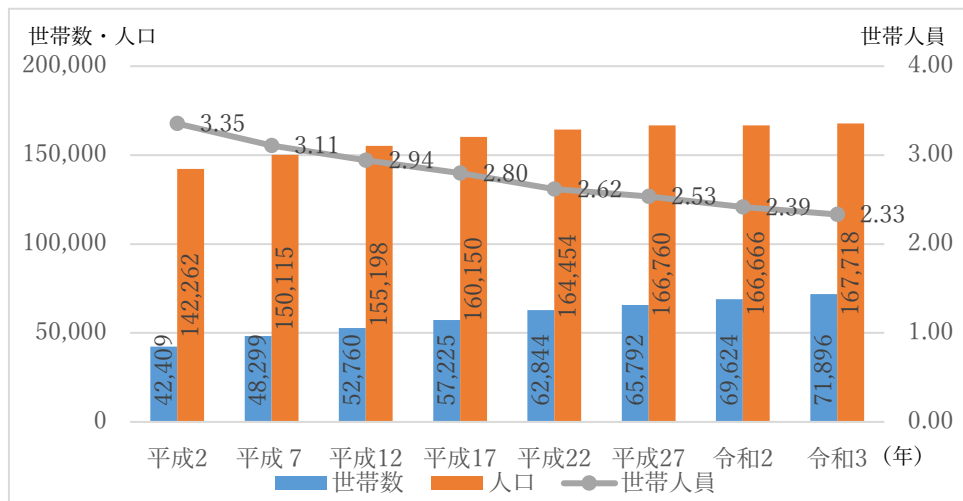
### 2-1. 本市の概況等

#### (1) 人口・世帯の動向

小山市の1990（平成2）年から2021（令和3）年までの人口・世帯数・世帯人員の推移を見ると、人口はこれまで増加傾向にあったものが近年横ばい状態となり、2021（令和3）年には約16.7万人、世帯数は約7.2万世帯となっています。

世帯人員は減少傾向にあり、2021（令和3）年には、約2.3人／世帯となっています。

#### ■グラフー人口・世帯数、世帯人員の推移

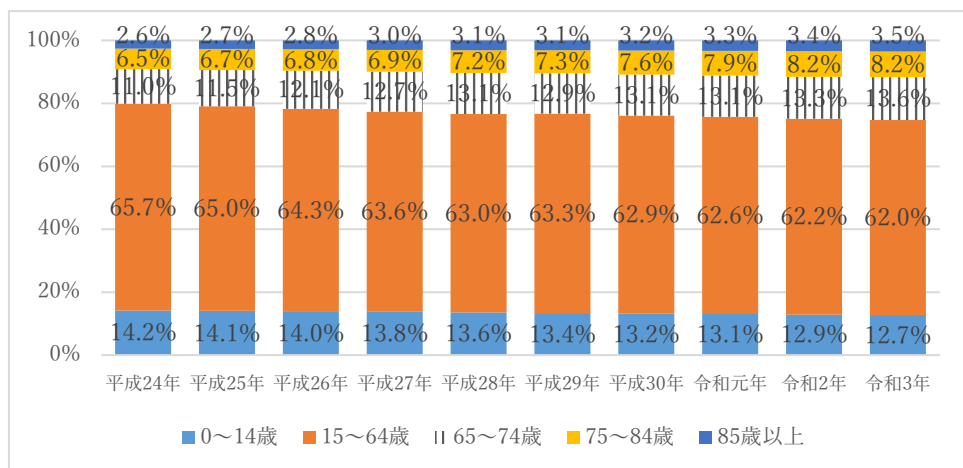


資料：平成2～令和2年は国勢調査、令和3年は毎月人口調査（9/1 現在）

#### (2) 年齢別による人口割合の推移

本市の2012（平成24）年から2021（令和3）年における年齢別による割合は、0歳から64歳では年々減少傾向が見られ、65歳以上では増加傾向が見られます。

#### ■グラフー年齢別による人口割合（4月1日現在）





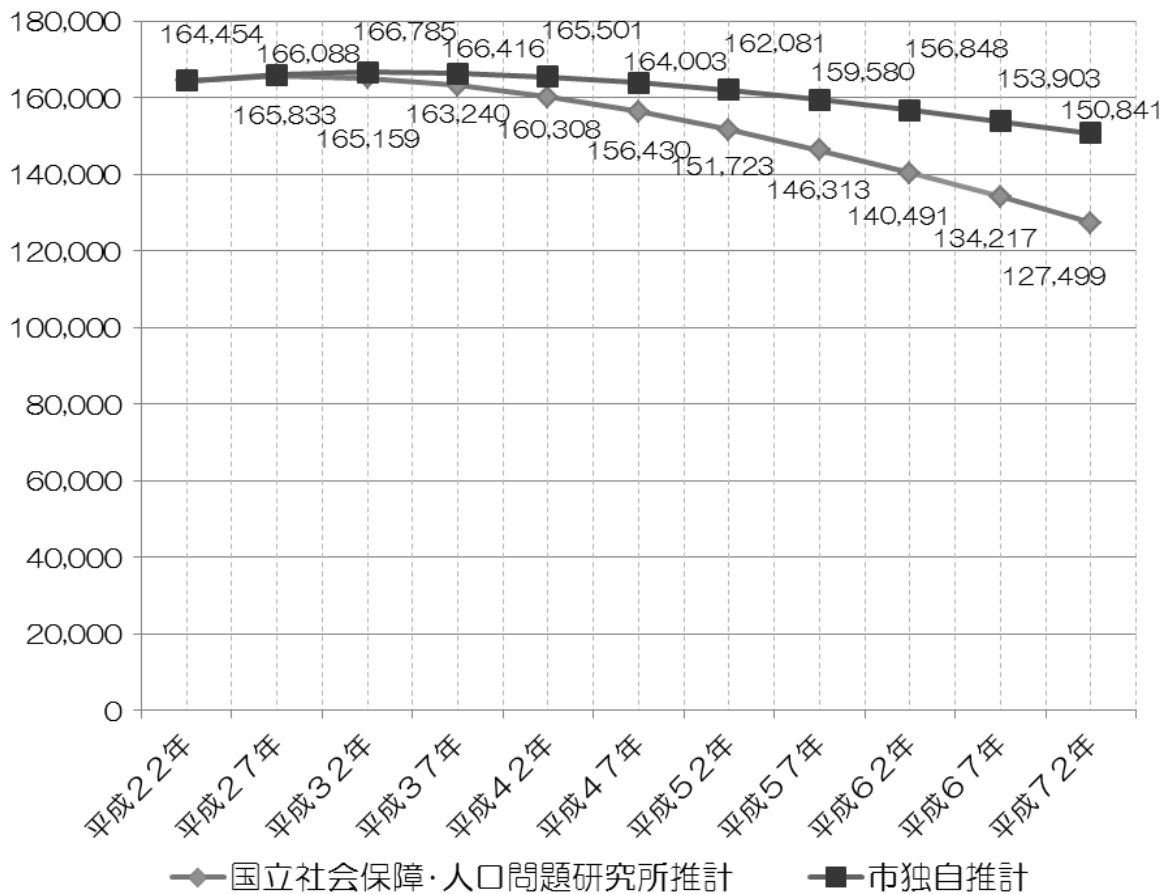
（3）人口の推移（長期的な見通し）

本市の総人口は、1930（昭和5）年以降、一貫して増加してきましたが、国立社会保障・人口問題研究所による推計人口は、2015（平成27）年の165,833人をピークに緩やかな減少傾向に転じると推計されています。

また、市独自推計による長期的な見通しでは、人口のピークが5年後に移行し、2020（平成32）年の166,785人になると推計されています。

■ グラフー小山市の人口の推移（長期的な見通し）

（人）



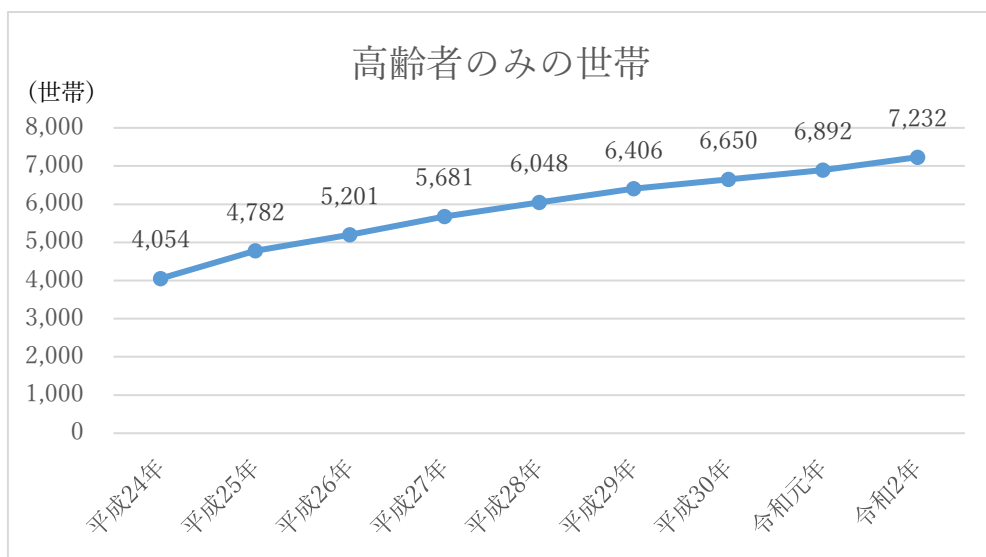
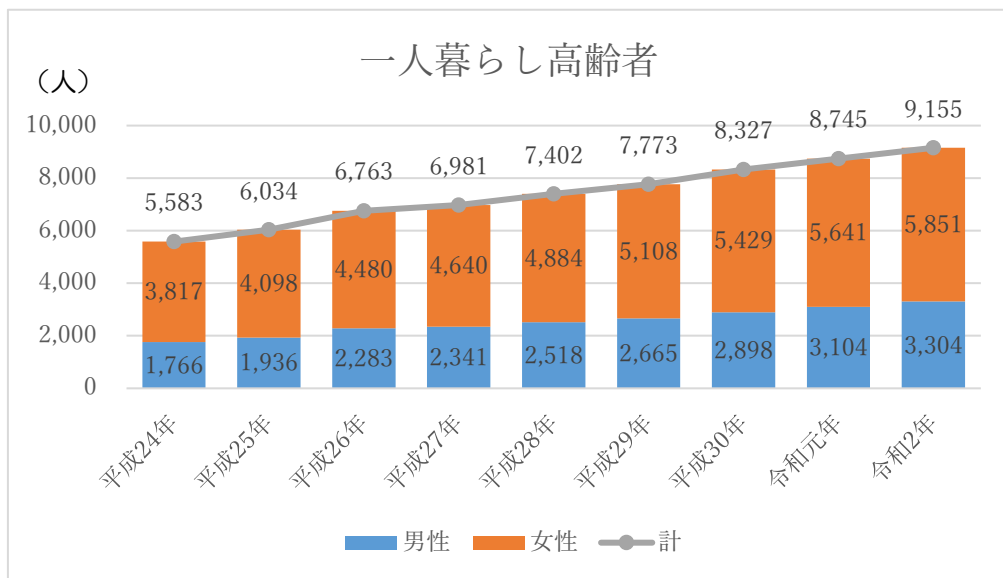
※ 小山市人口ビジョンより（平成27年10月）

#### （４）一人暮らし高齢者及び高齢者のみの世帯の推移

「すこやか長寿プラン2021」による高齢者の現状と推計において、2020（令和2）年10月1日現在、本市の総人口は167,551人、65歳以上の高齢者人口は41,940人、高齢化率は25.0%となっています。2015（平成27）年度同月と比べて、総人口は0.58%増、高齢者人口は13.2%増となっており、高齢者人口の増加が顕著でした。

また、2015（平成27）年の一人暮らし高齢者数は6,981人、高齢者のみ世帯数は5,681世帯から2020（令和2）年の一人暮らし高齢者数は9,155人、高齢者のみ世帯数は7,232世帯となっており、どちらも増加が顕著となっています。

#### ■ グラフー一人暮らし高齢者及び高齢者のみの世帯の推移



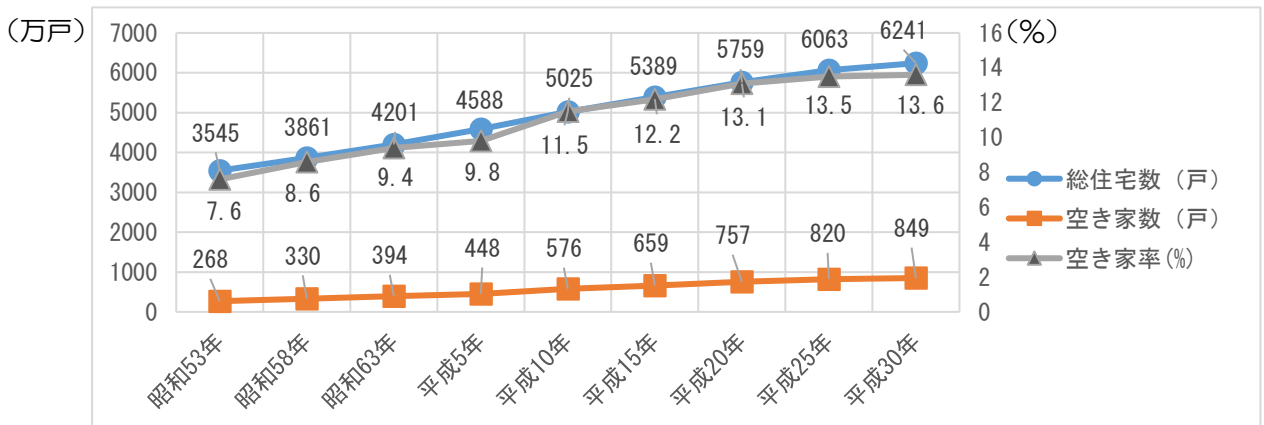
## 2-2. 空家等の状況（平成30年住宅・土地統計調査）

### （1）全国の総住宅数・空き家数・空き家率の推移

国が実施した平成30年住宅・土地統計調査の結果、2018（平成30）年10月1日現在における我が国の「総住宅数」は、6,241万戸で、5年前と比較すると、178万戸の増加で、増加率は2.9%となりました。1998（平成10）年からの20年間では総住宅数が1,000万戸以上増加しています。

住宅のうち空き家についてみると「空き家数」は849万戸となり、5年前に比べて29万戸（3.6%）増加しました。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は1998（平成10）年に初めて1割を超えて11.5%となり、2018（平成30）年には13.6%と、2013（平成25）年に比べ0.1ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。

■ グラフー全国の総住宅数・空き家数・空き家率の推移

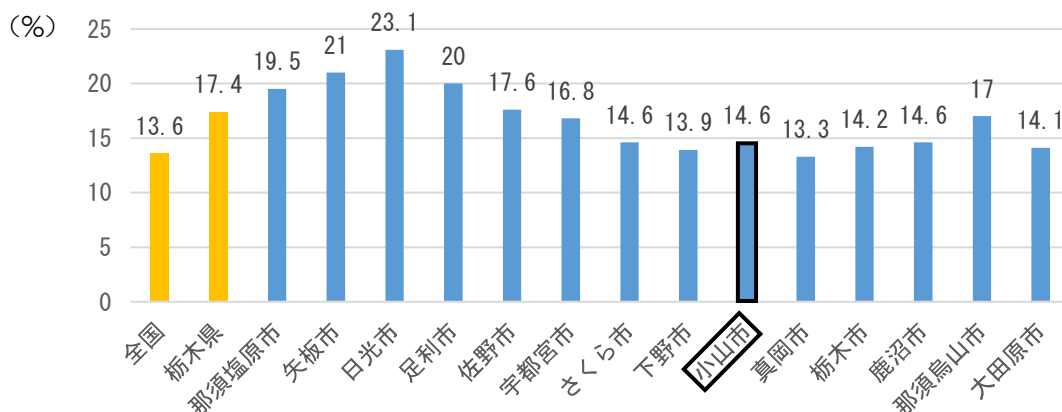


### （2）栃木県の空き家率

県内14市における空き家率は、14市のうち13市が全国平均13.6%を超え、1市が平均未満でした。また、5市が県の平均空き家率17.4%を超え、9市が平均未満でした。

小山市における空き家率は、全国平均を超えています。県平均より低い14.6%でした。

■ グラフー栃木県内14市における空き家率

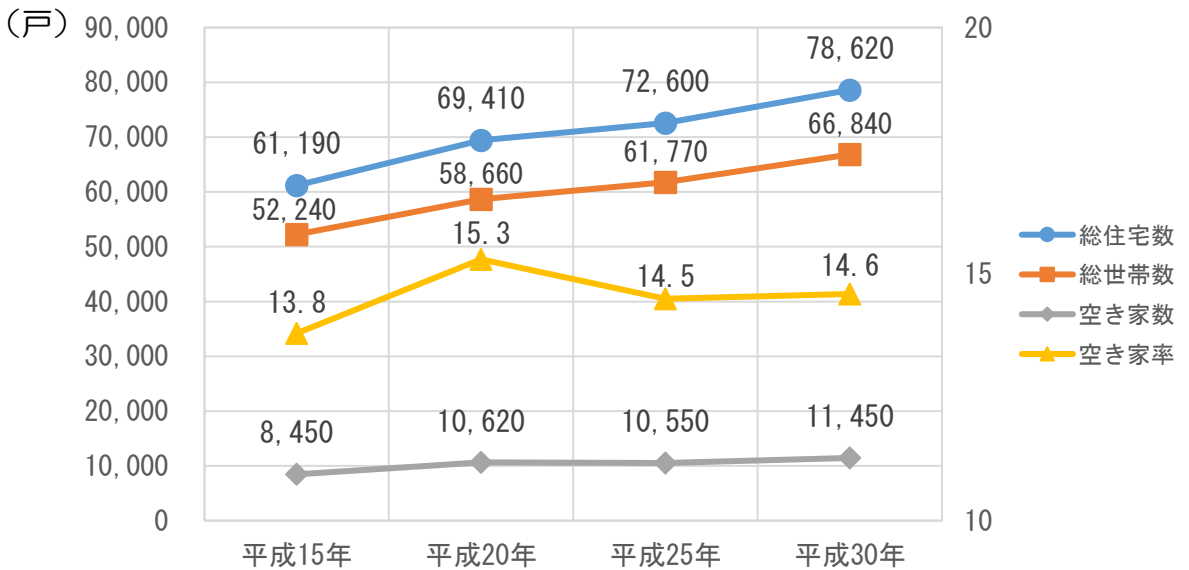


### （3）小山市における住宅総数・世帯総数・空き家数の推移

平成30年住宅・土地統計調査における本市の「住宅総数」は78,620戸、「世帯総数」は66,840世帯、「空き家数」は11,450戸でした。また、1998（平成10）年から住宅総数が世帯総数を上回っています。

本市の2018（平成30）年における「空き家率」14.6%は、全国平均13.6%を上回っています。2008（平成20）年までは上昇傾向にあったものが、2008（平成20）年から2013（平成25）年までの5年間で減少しましたが、2013（平成25）年から2018（平成30）年までの5年間はほぼ横ばいとなっています。

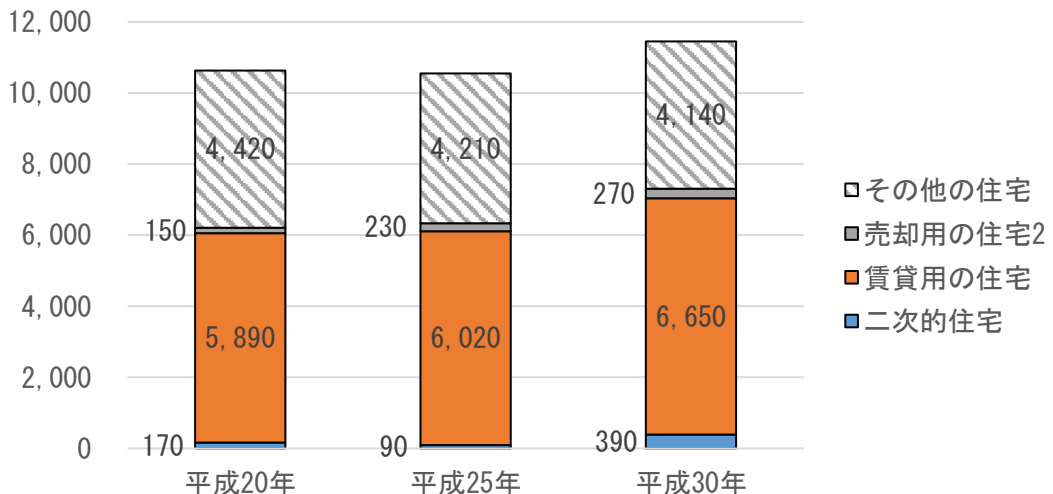
#### ■グラフー住宅総数・世帯総数・空き家数・空き家率の推移



### （4）分類別空き家の状況

平成30年住宅・土地統計調査における本市の分類別空き家の状況は、「賃貸用の住宅」が最も多く6,650戸（58.1%）、「その他の住宅」が4,140戸（36.2%）、「二次的住宅」が390戸（3.4%）、「売却用の住宅」が270戸（2.3%）の順になっています。

#### ■グラフー小山市の分類別空き家の状況

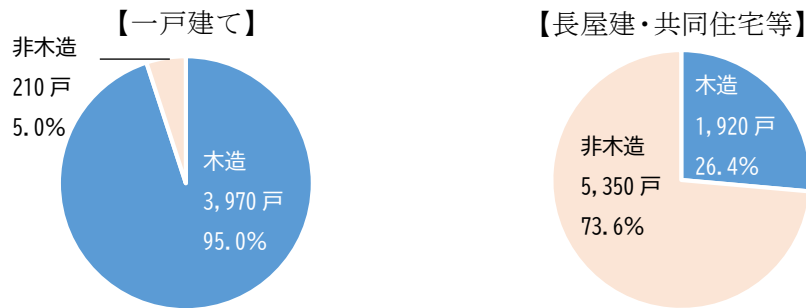


（５）空き家の建て方と構造

平成30年住宅・土地統計調査における本市の建て方と構造を見ると、一戸建てでは「木造」が3,970戸（95.0%）、「非木造」は210戸（5.0%）であり、長屋建・共同住宅等は、同様に1,920戸（26.4%）5,350戸（73.6%）でした。

一戸建てでは木造が、長屋建・共同住宅では非木造が多くを占めています。

■グラフー2018（平成30）年の空き家の建て方と構造

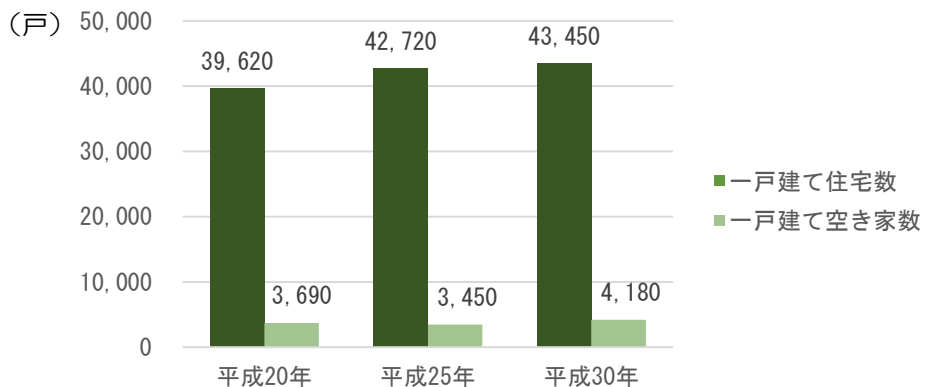


（６）一戸建て住宅の空き家の推移

平成30年住宅・土地統計調査における本市の一戸建て住宅における空き家は4,180戸あり、その割合は9.6%でした。

また、2013（平成25）年からの5年間で一戸建て住宅は730戸増加し、一戸建て空き家は730戸増加しました。

■グラフー一戸建て住宅の空き家総数



（７）一戸建て空き家の腐朽・破損の推移

平成30年住宅・土地統計調査における本市の一戸建て住宅の空き家数のうち「腐朽・破損あり」は1,370戸あり、その割合は32.8%で、2013（平成25）年からの5年間で250戸増加しました。

■表ー一戸建て空き家の腐朽・破損の有無

区分	2008（平成20）年		2013（平成25）年		2018（平成30年）	
一戸建て空き家数	3,690戸		3,450戸		4,180戸	
内) 腐朽・破損あり	1,060戸	28.7%	1,120戸	32.5%	1,370戸	32.8%
内) 腐朽・破損なし	2,630戸	71.3%	2,330戸	67.5%	2,810戸	67.2%

## 2-3. 2021（令和3）年度小山市空家等実態調査概要

### （1）調査の概要

#### 1）目的

本市では2016（平成28）年度に空家等実態調査を行い、その結果を踏まえ、小山市空家等対策計画を策定し、特定空家等の発生防止、空家等の利活用等の対策を総合的かつ計画的に推進し、安全で安心して暮らすことができるまちづくりの実現に向け、計画に基づく施策を行ってきました。

今年度、小山市空家等対策計画を改訂し計画期間を延長するにあたり、市内に存する空家等の現況をより正確に把握するため、空家等実態調査を実施しました。

#### 2）調査対象地域

本市の空家等の実態を把握するため、市内全域を調査対象地域としました。

#### 3）調査時期

2021（令和3）年9月に、空家等と思われる建物及び敷地の状況について、道路等の敷地外から目視による外観調査を実施しました。

#### 4）調査対象

平成28年度に実施した「小山市空家等実態調査」にて調査した空家等物件のうち、現在も空家等に該当する物件に加え、市民および自治会から通報のあった物件を追加、更新し、共同住宅等を除く空家等と思われる建物を調査対象としました。なお、本調査の「空家等」は、総務省が実施する「住宅・土地統計調査」の空き家とは定義が異なります。

※ 空家法による空家等は、当該建物内の全体が使用されていない場合に「空家等」になります。しかし、総務省が実施する「住宅・土地統計調査」の空家は、共同住宅等の空室も含まれます。

#### 5）空家等の情報データ作成

外観目視調査により得た、空家等の所在、建物の状況、雑草や樹木の繁茂や、指導経過等の情報を一元管理します。

#### 6）空家等の外観目視調査による判定

空家等の状態外観目視により、4段階にランク付けをします。

- ① 業者等により管理されている空家等
- ② 適正に管理されている空家等
- ③ 適正な管理が必要な空家等
- ④ 周辺に影響を及ぼすおそれがある空家等

7) 調査項目

外観目視調査は、下表の調査項目とします。

空家調査項目		
空家 判定 指針	a	使用実態の状況（洗濯物、門から玄関までの雑草の状況）
	b	表札・店舗等の看板の有・無（撤去）
	c	賃貸物件、売物件、入居者募集等の表示
	d	郵便物（ポスト閉鎖、郵便物が放置）
	e	電気メーター（なし、停止、稼働）
建物 区分	a	建て方（戸建て、併用住宅、店舗、共同住宅・長屋）
	b	構造（木造、非木造）
	c	屋根材等（瓦、亜鉛鉄板、陸屋根）
	d	階数（平屋建て、2階建て、3階建て以上）
建物 等の 状況	a	建物全体の状況（傾斜）
	b	屋根の状況（破損、落下、剥離）
	c	外壁材の状況（破損、腐敗、剥離）
	d	建具の状況（ガラスの破損、扉の破損）
	e	工作物の状況（門・塀・カーポート等の破損）
敷地 の状 況	a	雑草の状況（繁茂、隣地・道路への越境）
	b	樹木の状況（隣地・道路への越境、損傷、腐朽）
	c	衛生動物（ねずみ、はえ等）の発生状況
	d	放置物の状況（廃棄物のたい積、飛散）

(2) 調査結果

1) 市の面積

区 分	面 積
市 街 化 区 域	約 3,298ha (19.21%)
市街化調整区域	約 13,878ha (80.79%)
計	約 17,176ha

## 2) 空き家戸数

2021（令和3）年度に外観目視調査により空家等と思われる戸数は、1,120戸で、2021（令和3）年1月現在における共同住宅等を除く住宅総数約52,000戸に対する空き家率は2.1%でした。

## 3) 市街化区域と市街化調整区域における空き家戸数

空家等戸数は、市街化区域が716戸（63.9%）、市街化調整区域が404戸（36.1%）で、市街区域の空家等戸数は市街化調整区域の約1.8倍でした。

そのうち、管理不全な空家等は、市街化区域が197戸（27.5%）、市街化調整区域が199戸（49.3%）の計396戸（35.4%）でした。管理不全な空家等の割合は、市街化調整区域が高くなっています。

■表一市街化区域と市街化調整区域の空家等戸数（単位：戸）

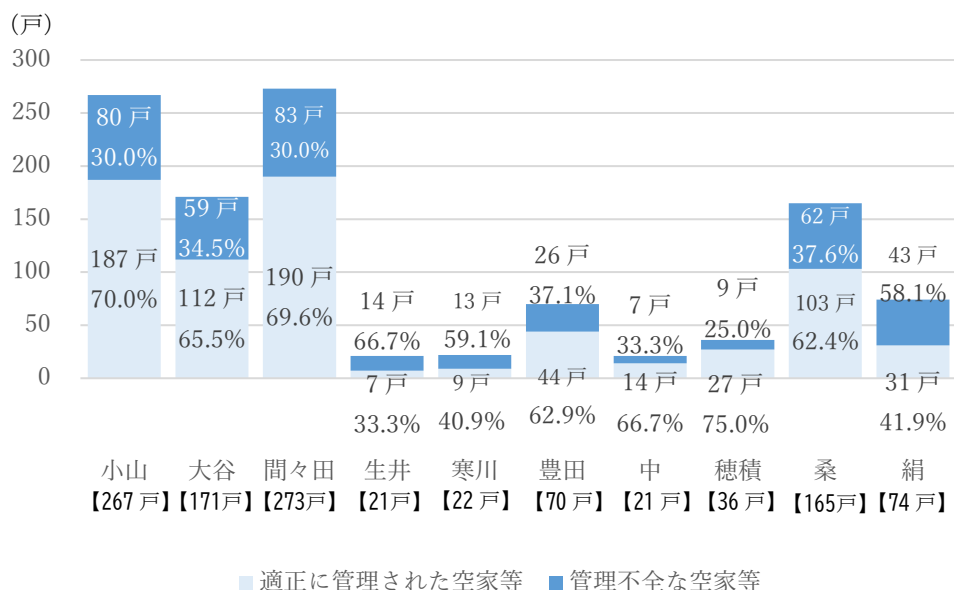
区 分	空家等戸数	内) 管理不全な空家等
市 街 化 区 域	716 (63.9%)	197 (27.5%)
市 街 化 調 整 区 域	404 (36.1%)	199 (49.3%)
計	1,120	396 (35.4%)

## 4) 地区別による空家等について

空家等は、市街地に多く農村部においても点在しています。地区別による空家等の戸数は、間々田地区で273戸、小山地区で267戸、大谷地区で171戸、桑地区で165戸の順に多く、世帯数が多い地区に多くみられます。

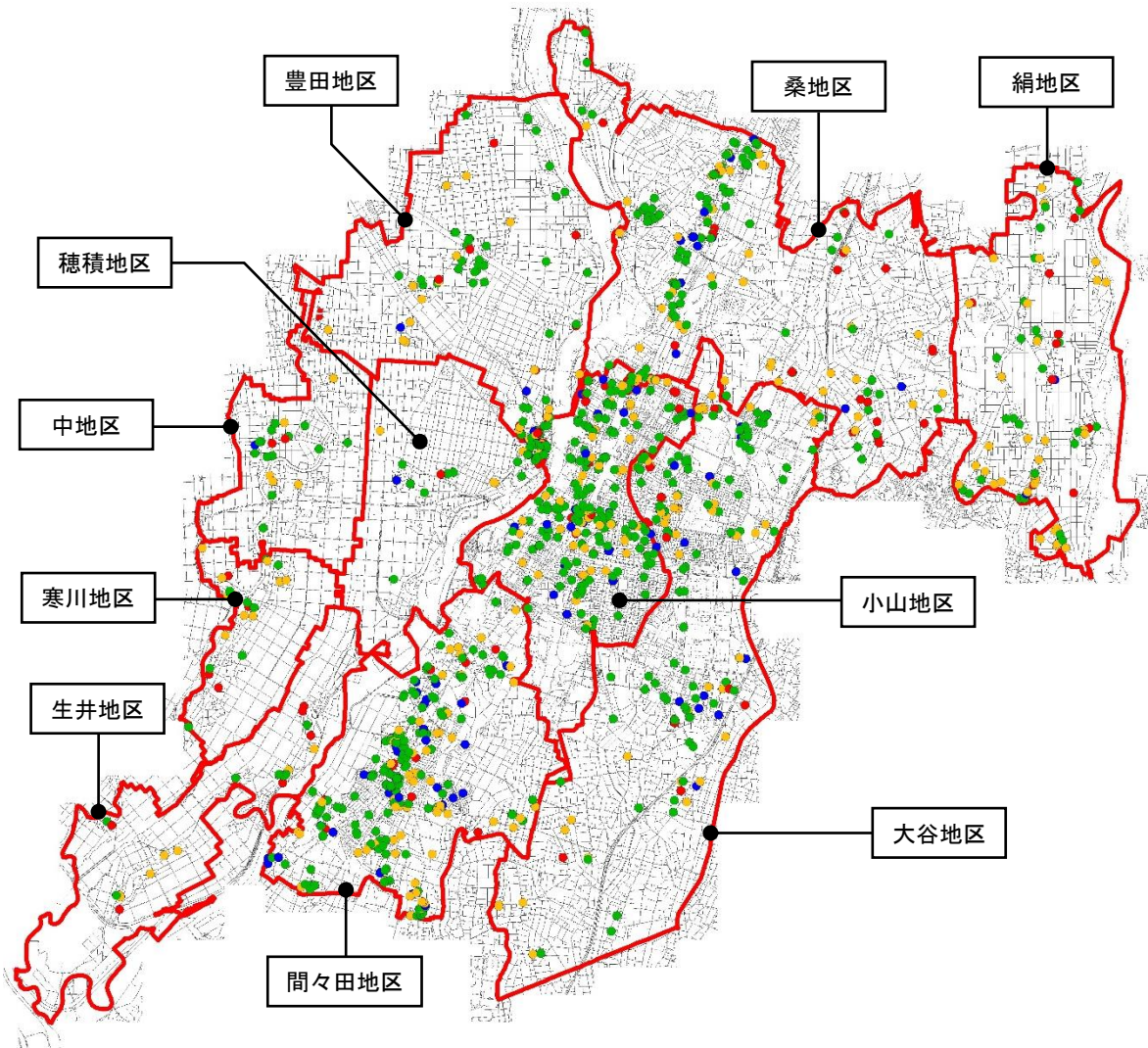
また、地区別空家の管理状態を見ると、適正に管理されていない空き家の割合は、生井地区が66.7%、寒川地区が59.1%、絹地区が58.1%の順に高く、世帯数が少ない地区において高い傾向にあります。

■グラフ一地区別空家等の戸数





■ 図一 空家の市内分布図



■ 表一 地区別空き家数・空き家率

地 区	世帯数[世帯]	建物数[戸] (a)	空き家数[戸] (b)	空き家率 (c) = (b) / (a)
小 山	25,263	14,210	267	1.9%
大 谷	18,726	12,267	171	1.4%
間々田	11,660	10,412	273	2.6%
生 井	625	810	21	2.6%
寒 川	461	627	22	3.5%
豊 田	2,620	2,650	70	2.6%
中	801	945	21	2.2%
穂 積	1,901	1,384	36	2.6%
桑	7,898	6,933	165	2.4%
絹	1,487	1,930	74	3.8%
合 計	71,442	52,168	1,120	2.1%

5) 空家等の種類について

種類別による空家等は、「一戸建て住宅」が945戸(84.4%)、「併用住宅」が54戸(4.8%)、「店舗」が14戸(1.2%)、「その他」が107戸(9.6%)で、住宅及び併用住宅が全体の89.2%を占めています。

そのうち管理不全な空家等は、「一戸建て住宅」が322戸(34.1%)、「併用住宅」が18戸(33.3%)、「店舗」が6戸(42.9%)、「その他」が50戸(46.7%)でした。

■表一 種類別による空家等の状況 (単位：戸)

区 分	空家等		内) 管理不全な空家等	
一戸建て住宅	945	(84.4%)	322	(34.1%)
併用住宅	54	( 4.8%)	18	(33.3%)
店 舗	14	( 1.2%)	6	(42.9%)
その他	107	( 9.6%)	50	(46.7%)
計	1,120		396	(35.4%)

6) 空家等の構造について

構造別による空家等は、「木造」が1,076戸(96.1%)、「非木造」が44戸(3.9%)でした。そのうち管理不全な空家等は、「木造」が381戸(35.4%)、「非木造」16戸(36.4%)でした。

■表一 構造別による空家等の状況 (単位：戸)

区 分	空家等		内) 管理不全な空家等	
木 造	1,076	(96.1%)	381	(35.4%)
非木造	44	( 3.9%)	16	(36.4%)
計	1,120		396	(35.4%)

7) 空家等の階数について

階数別による空家等は、「平屋建て」が447戸(39.9%)、「2階建て」が663戸(59.2%)、「3階建て以上」が10戸(0.9%)でした。そのうち管理不全な空家等は、「平屋建て」が210戸(47.0%)、「2階建て」が183戸(27.6%)、「3階建て以上」が3戸(30.0%)でした。

■表一 階数別による空家等の状況 (単位：戸)

区 分	空家等		内) 管理不全な空家等	
平屋建て	447	(39.9%)	210	(47.0%)
2階建て	663	(59.2%)	183	(27.6%)
3階建て以上	10	( 0.9%)	3	(30.0%)
計	1,120		396	(35.4%)

8) 管理不全な空家等の状況について

管理不全な空家等で、「屋根材に破損や剥離があるもの」が279戸、「外壁材に破損や剥離があるもの」が172戸、「窓や扉に破損があるもの」が83戸、「窓や扉が未施錠なもの」が38戸でした。

■表－管理不全な空家等の状況 (単位：戸)

区 分	破損・剥離	未施錠	計
屋根材	279	—	279
外壁材	172	—	172
窓・扉	83	38	121

※ 重複あり

9) 空家等の雑草・樹木繁茂等について

空家等の総数のうち「雑草が繁茂した空家等」が295戸(26.3%)、「樹木や雑草が敷地外に越境し影響がある空家等」が124戸(11.1%)、「放置物等がある空家等」が31戸(2.8%)でした。

また、市民から寄せられる空家等の相談や苦情の多くは、雑草や樹木の繁茂によるものです。

■表－雑草・樹木の繁茂 (単位：戸)

区 分	雑草繁茂	樹木・雑草が越境	放置物等あり
空家等	295	124	31
割 合	26.3%	11.1%	2.8%

※ 重複あり

10) 建物の利用可能な空家等について

空家等の総数のうち外観目視調査により、建物の利活用が可能な空家等(雑草や樹木が繁茂している空家等を含む。)が592戸(52.9%)でした。

■表－利活用が可能と思われる空家等の地区別戸数

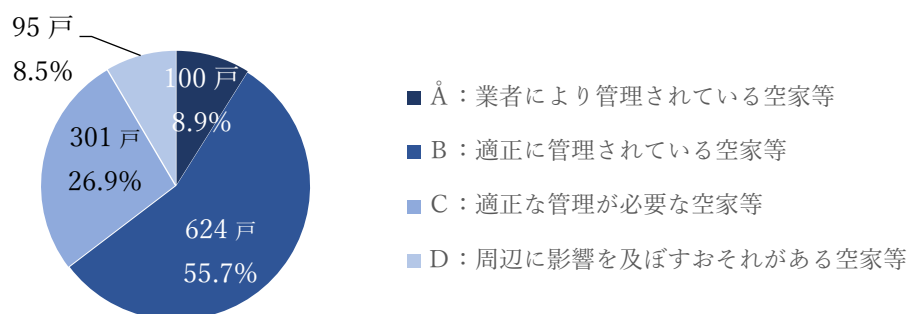
地区名	小山	大谷	間々田	生井	寒川	豊田	中	穂積	桑	絹	合計
戸数(戸)	160	85	154	5	9	38	13	22	79	27	592
割合(%)	27.0	14.4	26.0	0.9	1.5	6.4	2.2	3.7	13.3	4.6	100

### 11) 空家等の状況について

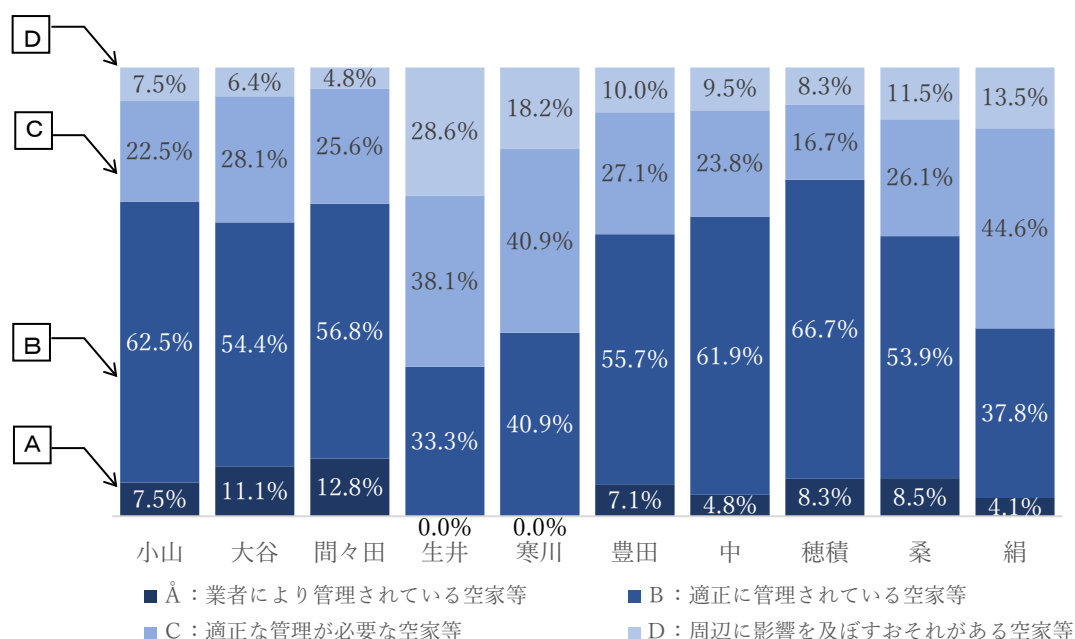
空家等の総数のうち、A：業者等により管理されている空家等とB：適正に管理されている空家等をあわせた管理状態の良い空家等が計724戸（64.6%）、C：適正な管理が必要な空家等とD：周辺に影響を及ぼすおそれがある空家等をあわせた管理状態の良くない空家等が計396戸（35.4%）で、そのうちD：周辺に影響を及ぼすおそれがある空家等は95戸（8.5%）でした。

周辺に影響を及ぼすおそれがある空家等については、種類別では「一戸建て住宅」が64戸（67.4%）、構造では「木造」が87戸（91.6%）、階数では「平屋建」が54戸（56.8%）、「屋根材に原因があるもの」が17戸、「外壁材に原因があるもの」が11戸、「窓・扉に原因があるもの」が55戸、「雑草や樹木に原因があるもの」が20戸、「害虫に原因があるもの」が4戸、「放置物があるもの」が1戸、「塀等に原因があるもの」が15戸でした。

#### ■ グラフー空家等の管理状況割合



#### ■ グラフー地区別空家等管理状況



※小数点第二位以下を四捨五入で算出しているため、合計が100%とならない場合があります。

## 2-4. 2016（平成28）年度自治会アンケート調査結果

## (1) アンケート概要

対 象	: 市内における 258 自治会
実施時期	: 2016（平成28）年12月～2017（平成29）年1月15日
回 答 率	: 82.9%（214自治会）

## (2) アンケート結果

問1. 自治会内に「空き家」はありますか。

あ る	: 157自治会	(73.4%)
な い	: 50自治会	(23.3%)
把握していない	: 7自治会	( 3.3%)

問2. 問1で「ある」と答えた方にお尋ねします。自治会の区域内の空き家について、地図に○を付けてください。

空き家	: 1,054戸
-----	----------

問3. 近年、自治会内の空き家は増えていますか、減っていますか。

増えている	: 76自治会	(35.5%)
減っている	: 8自治会	( 3.7%)
変わらない	: 129自治会	(60.3%)
回答なし	: 1自治会	( 0.5%)

問4. 空き家の存在は、自治会内で問題になっていますか。

問題になっている	: 56自治会	(26.2%)
問題にはなっていない	: 157自治会	(73.3%)
回答なし	: 1自治会	( 0.5%)

問5. 問4で「問題になっている」と答えた方にお尋ねします。特に問題になっていることは何ですか。(重複回答)

- |                                   |           |         |
|-----------------------------------|-----------|---------|
| 1. 老朽化や倒壊・建材飛散など危険な状態である (建物の危険性) |           |         |
|                                   | 35 自治会    | (16.4%) |
| 2. 火災や犯罪が誘発されるような状態である (防災・防犯性)   |           |         |
|                                   | 41 自治会    | (19.2%) |
| 3. 草木雑草が繁茂し伐採・除草が必要な状態である (景観の悪化) |           |         |
|                                   | 57 自治会    | (26.6%) |
| 4. 廃棄物の堆積や、動物等の巣になっている (衛生の悪化)    |           |         |
|                                   | 20 自治会    | (9.3%)  |
| 5. その他                            | : 10 自治会  | (4.7%)  |
| 6. 回答なし                           | : 147 自治会 | (68.7%) |

問6. 問4で「問題になっている」と答えた方にお尋ねします。問題になっている空き家について、地図を塗りつぶしてください。

問題になっている空き家 : 233 戸

問7. 地域の空き家を活用していくことについて、どのようにお考えですか。番号を1つ選びください。

- |                               |          |         |
|-------------------------------|----------|---------|
| 1. 自治会の公民館 (地域交流施設) 等として利用したい |          |         |
|                               | : 8 自治会  | (3.7%)  |
| 2. 活用策を考えるべきである               | : 35 自治会 | (16.3%) |
| 3. 活用はあまり賛成しない                | : 18 自治会 | (8.4%)  |
| 4. 除却すべきである                   | : 46 自治会 | (21.5%) |
| 5. わからない                      | : 90 自治会 | (42.1%) |
| 6. その他                        | : 16 自治会 | (7.5%)  |
| 7. 回答なし                       | : 1 自治会  | (0.5%)  |

## 2-5. 空家等の課題

### (1) 現状的課題

#### 1) 所有者の課題

- ① 空家の所有者が高齢となり、適正な管理ができない。
- ② 所有者や相続権利者が遠方に住んでおり、適正な管理ができない。
- ③ 空家を利活用する所有者の意思が薄い。
- ④ 空家の所有者等の所在が不明である。

#### 2) 相続上の課題

- ① 相続されず、相続権利者が多数となっている。
- ② 抵当権等の権利関係の整理が難しく、相続できない。
- ③ 土地と建築物の所有者が異なり、相続権利者がより複雑になっている。
- ④ 未登記建物で、所有者を特定できない。
- ⑤ 死亡した所有者に相続人がいない。
- ⑥ 空家の相続人全員が相続放棄をしている。

#### 3) 不動産流通上の課題

- ① 木造の建築物は、中古物件に対する市場価格が低く流通が困難である。
- ② 駐車スペースがない中古物件の流通が困難である。
- ③ 中古住宅の性能や品質に対する消費者の不安がある。
- ④ 使用しないが、建物への思い入れがあり手放すことができない。
- ⑤ 空き家バンク制度の活用に取り組んでいるが、登録物件が少ない。

#### 4) 土地・建物の制限

- ① 市街化調整区域の建物は、都市計画上の制限がある。
- ② 旧耐震基準の建物は、耐震診断及び耐震補強工事が必要である。
- ③ 建築基準法の改正や都市計画法による用途地域の変更等により、既存不適格建築物の建替えができない。
- ④ 地区計画等が設けられたことにより、敷地面積、容積率、建ぺい率等の制限で既存不適格建築物となり、建替えが困難である。

#### 5) 税制上の課題

住宅で使用していた空家を除却すると、固定資産税等の特例が除外される。

■表一 地方税法第349条の3の2、第702条の3

区 分		固定資産税	都市計画税
空地（更地）	建物が無い状態	課税標準の1.4%	課税標準の0.3%
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡まで	課税標準×1/6の1.4%	課税標準×1/6の0.3%
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超えた 部分	課税標準×1/3の1.4%	課税標準×1/3の0.3%

(2) 住まいの各段階に応じた空家等に係る課題

【段階】 【課題1】

住宅等として使用

今後さらに増加が予想される空き家

- 高齢化の進行や人口の減少
- 世帯分離による単身高齢者世帯の増加
- 戸建て住宅の老朽化

【課題2】

空家化

まちなかでの空き家増加はまちの魅力・活力に悪影響

- 小山地区など中心市街地部での空き家が多く立地
- 空き家だが、まだ腐朽破損などが無い状態のものが多く立地
- 店舗や居住者の減少で中心市街地の魅力・活力が低下

【課題3】

管理不全

管理不全な空き家は、防災、衛生、景観面で不安・不快

- 経年的には管理不全な空き家の増加が懸念
- 所有者等に対する適切な管理や補修等の指導
- 空家立地地域における住民等の不安

【課題4】

除却

跡地活用

著しい管理不全な空き家に対する適切な対応と跡地活用

- 特措法を効果的に活用した特定空き家等への適切な対応
- 所有者等に対する段階的な措置
- 地域の活性化、更新を踏まえた空家跡地の有効活用

住まいの各段階において生じる課題に適切に対応し、  
空家等に係る課題を総合的に解決していくことが必要

基本方針の設定へ



### 3章 空家等に係る基本的な方針等

#### 3-1. 空家等対策の基本理念及び基本方針

##### (1) 基本理念

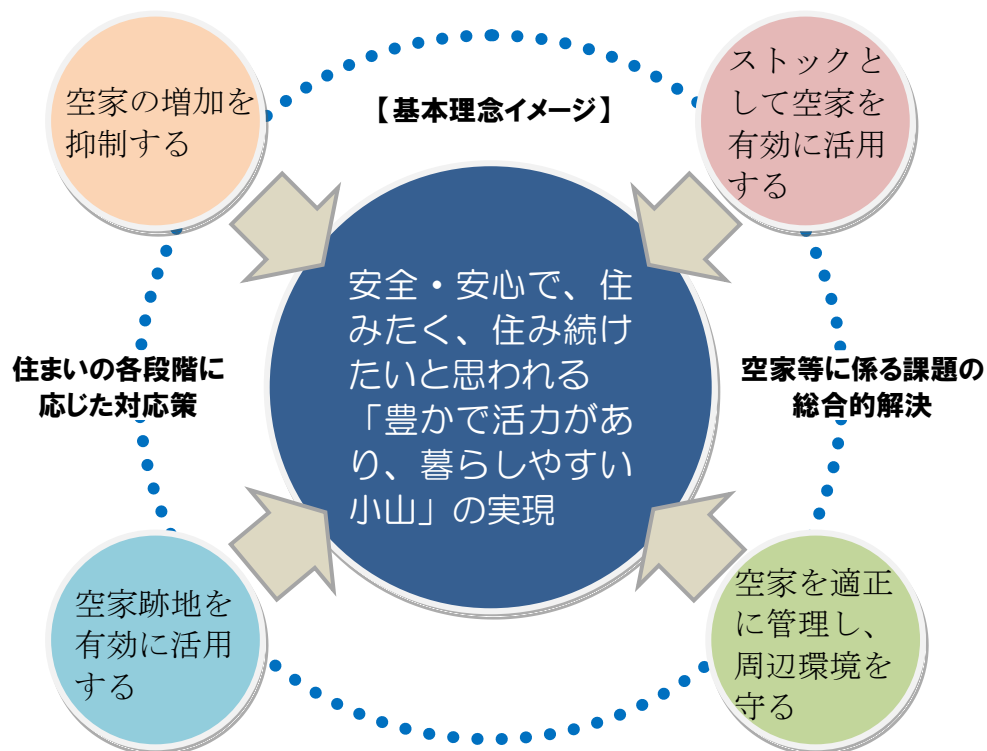
全国的な動向と同様に、本市においても高齢化や世帯分離等により、今後さらに空家の増加が予想される中、いかに空家の増加を抑制するかが重要です。

また、空家等実態調査からは、小山地区など中心市街地部に空家が多く立地しているものの、それらの多くは比較的管理状態の良い空家であり、まちの魅力・活力を牽引する中心市街地の役割を踏まえ、まちなか居住や出店を促進する貴重なストックとして、それらの空家を有効に活用することも重要です。

さらに、現状において既に管理不全な空家等に対しては、これ以上周辺環境等に影響を及ぼさないよう、適正な管理を促進するなど、空家周辺の生活環境等の改善・保全することが求められます。

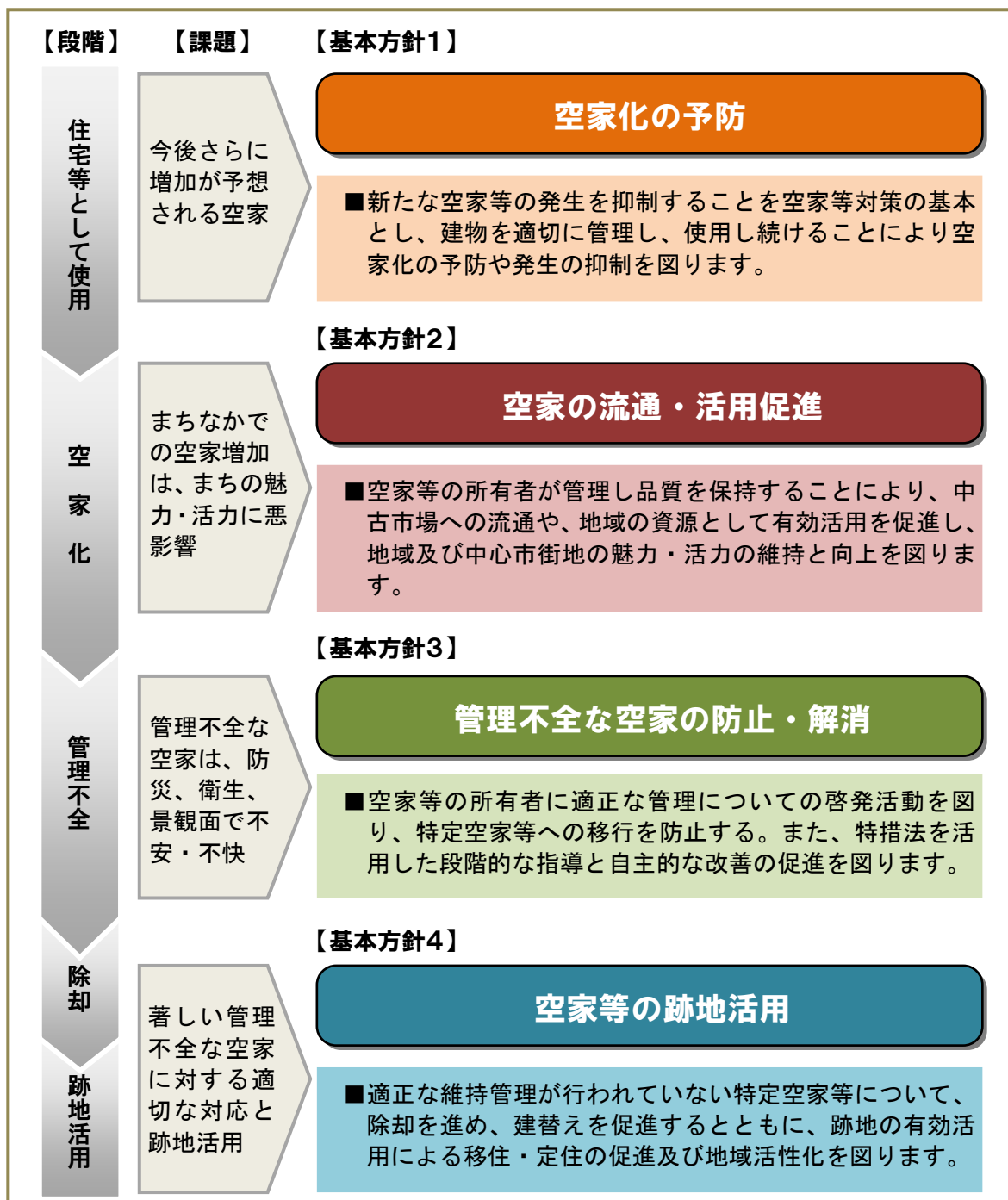
加えて、既に周辺環境に相当の影響を及ぼしている空家等に対しては、安全・安心な地域づくりを推進するため、適正に危険な空家等の除却を進めるとともに、除却後の跡地を有効に活用し、魅力・活力のある地域づくりを進めていくことも必要です。

何より、空家等の管理責任はその所有者等にあることを前提としながら、空家の増加を抑制すること、ストックとして空家を有効に活用すること、空家を適正に管理し周辺環境を守ること、そして空家跡地を有効に活用し、**安全・安心で、住みたく、住み続けたいと思われる「豊かで活力があり、暮らしやすい小山」**を実現することを、空家等対策の基本理念とします。



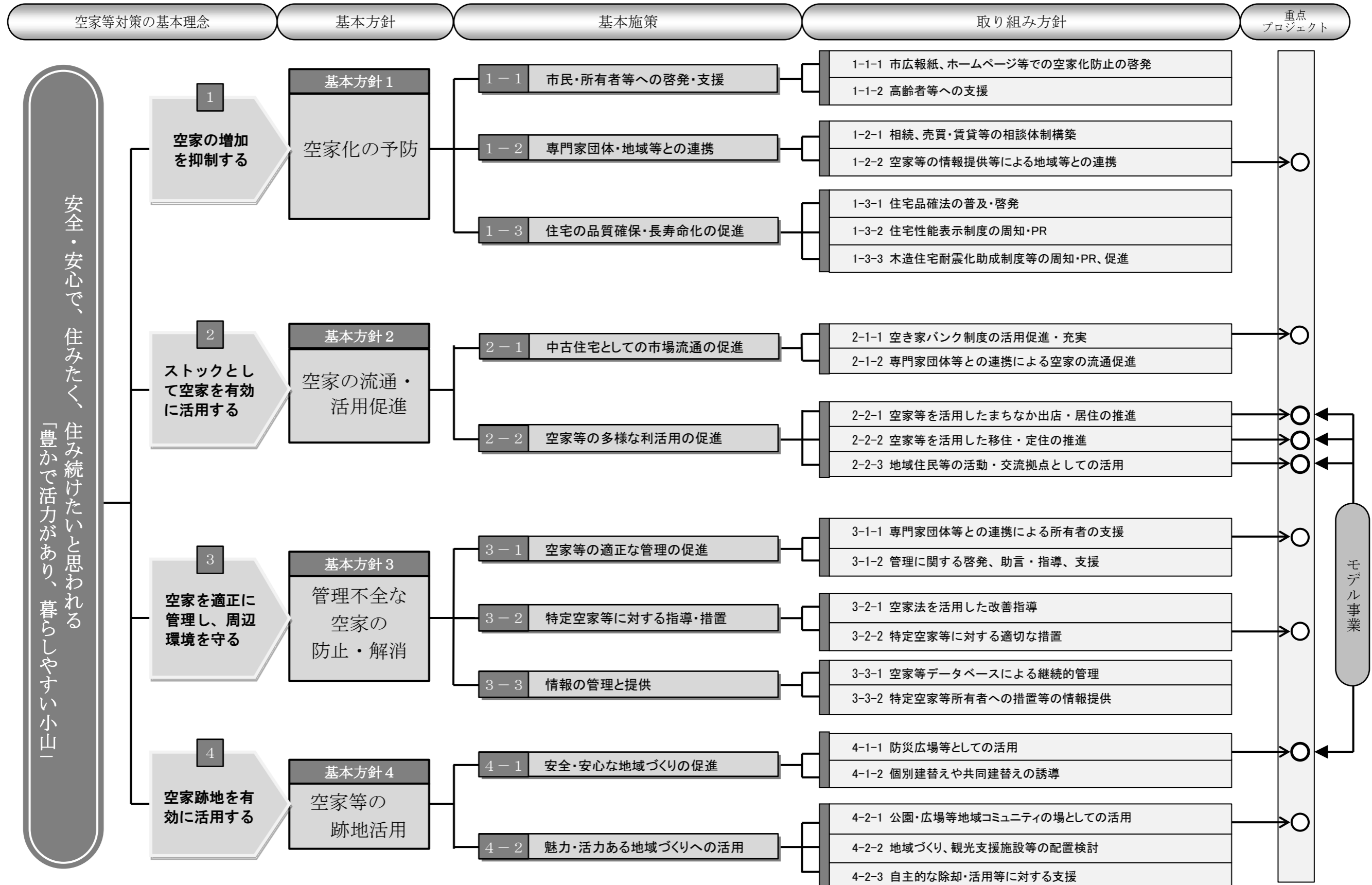
## (2) 基本方針

空家等に係る課題を解決するため、住まいの各段階に応じた空家等対策の基本方針を次のように設定します。



安全・安心で、住みたく、住み続けたいと思われる  
「豊かで活力があり、暮らしやすい小山」の実現

3-2. 空家等対策の施策の体系





## 4章 小山市空家等対策計画

### 4-1. 体系別取り組み方針

【○】：重点プロジェクト

基本方針 1	空家化の予防
--------	--------

1-1	市民・所有者等への啓発・支援
-----	----------------

#### 1-1-1 市広報紙、ホームページ等での空家化防止の啓発

##### ■市民への啓発

建物やその敷地等は、第一義的に所有者等が自らの責任で的確に管理・対応することが前提となりますが、相続等により、誰しもがその所有者等になる可能性があることから、市民の空家等に関する問題意識を高め、新たな空家等の発生を未然に防止するため、市広報紙、関連パンフレット、市ホームページ、おーラジ（おやまコミュニティ FM 放送）などを通じて市民に啓発を行います。

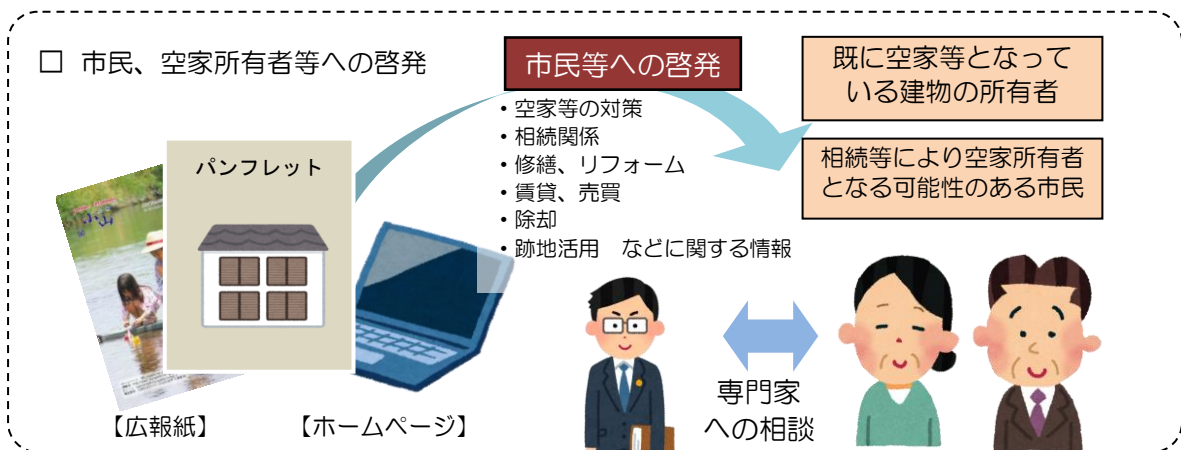
##### ■所有者等への啓発

現在、居住や使用している建物についても、将来の見通しや対応を事前に検討しておくことが空家化を防止するために重要であることから、同様に建物の所有者等にも啓発を行います。

#### 1-1-2 高齢者等への支援

##### ■高齢化に伴う空家化の抑制

今後、単身高齢者や高齢者世帯等が増加することが予想されることから、認知症の発症により利活用の意思が確認できない、また、介護施設への入所などによる長期間不在による空家化を防止し、建物等を次世代へ円滑に引き継げるように、早い段階から地域包括センター等と相談できる体制を推進します。



#### <取り組み項目>

- 空家等に関するパンフレットの作成・配布
- 固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封
- 地域包括支援センター等との連携

**基本方針 1** 空家化の予防

**1-2** 専門家団体・地域等との連携

**1-2-1** 相続、売買・賃貸等の相談体制構築

■ 専門家団体との連携

空家等の所有者等が抱える相続、売買・賃貸、融資、管理、跡地活用等に関する個別の問題について、空家化する前に専門家団体等の相談窓口へ案内するなど、所有者等を支援することにより、空家化の予防を促進します。

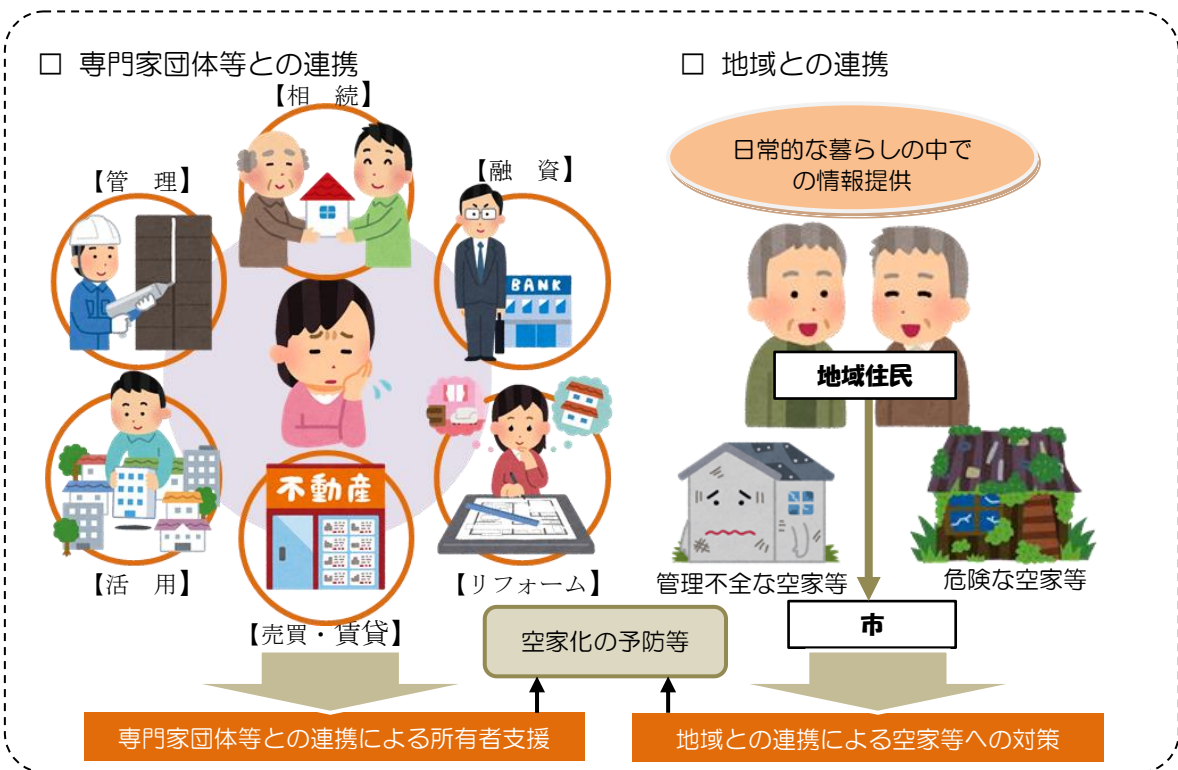
また、専門家団体との連携を促進するための会議の組織化を検討します。

**1-2-2** 空家等の情報提供等による地域等との連携 【○】

■ 地域等との連携

空き家になる可能性の高い物件や、急に空き家になってしまった物件等、地域住民の日常的な情報が、迅速で適切な空家等の対策に有効であることから、地元自治会やまちづくり団体等との連携を促進します。

また、情報提供にあたっては、地元の負担にならないよう配慮するとともに、大学等教育機関などと連携した、効率的かつ効果的な情報収集方法について検討します。



< 取り組み項目 >

- 専門団体等との連携協定締結と会議の組織化
- 専門家団体等とのセミナー・相談会の実施
- 地元自治会等への情報の提供と収集・見回りパトロールの実施

**基本方針 1** 空家化の予防

**1-3** 住宅の品質確保・長寿命化の促進

**1-3-1** 住宅品確法の普及・啓発

■ 住宅の品質確保による空家化の予防

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の普及・啓発に努め、住宅の品質の確保による、長期的に暮らすことができる住宅供給で、短期的な空き家の発生を抑制します。

■ 関係機関等との連携

品確法の普及・啓発を効率的に進めるため、建築士会や事業者等への啓発及び関係機関等との連携により、市民はもとより、住宅設計者や住宅販売者、施工業者等の意識啓発を図ります。

**1-3-2** 住宅性能表示制度の周知・PR

■ 耐久性等に優れた住宅供給

「住宅性能表示制度」による、耐震性・耐久性等に優れ、環境や高齢者等に配慮した住宅供給を図り、住宅の長寿命化等による短期的な空き家の発生を抑制するとともに、住宅としての価値を高めることにより、中古住宅となった際の市場流通を促進します。

**1-3-3** 木造住宅耐震化助成制度等の周知・PR、促進

■ 耐震化による長寿命化

老朽化に伴う住宅等の空家化を抑制するため、旧耐震基準で建てられた木造戸建て住宅又は併用住宅に対して、「小山市木造住宅耐震対策助成制度」の活用を促進します。そのための制度の積極的な周知・PRを推進します。

「小山市木造住宅耐震対策助成制度」

- 耐震診断
  - ・ 補助限度額 2 万円（補助率：2/3）
- 耐震改修
  - ・ 補助限度額 100 万円（補助率：4/5）
- 耐震建替
  - ・ 補助限度額 100 万円※（補助率：4/5）
  - ※ 10 m<sup>2</sup>以上の県産材を使用する場合 10 万円の加算



< 取り組み項目 >

■ 小山市木造住宅耐震対策助成制度の利用促進

基本方針 2	空家の流通・活用促進
--------	------------

2-1	中古住宅としての市場流通の促進
-----	-----------------

2-1-1	空家バンク制度の活用促進・充実	【○】
-------	-----------------	-----

■ 中古住宅の市場流通促進

移住・定住を促進するため、市内空き家の所有者等と空き家の利用希望者とのマッチングを図る空き家バンク制度を2014（平成26）年10月に開始し、物件登録した空き家のリフォーム工事や家財処分に対する補助制度を2015（平成27）年9月から行なっています。これらの制度をホームページ掲載やチラシの発行を通じて適切に周知することはもちろん、不動産・建築等の専門家と連携し、空き家バンク制度及び空き家バンク利用促進補助金の更なる利便性の向上を目指すとともに、空き家バンクのホームページのコンテンツの充実、拡充に取り組むことで、空き家の所有者、活用を検討する者双方にとって空き家を利活用しやすい環境を整備し、中古住宅の市場流通を促進します。

■ 登録物件の促進

空き家の実態調査等に基づき、賃貸借や売買が可能な空き家を空き家バンクへの物件登録を促すことにより、登録件数の増加につなげていきます。また、4月に固定資産税課税対象者に送付している固定資産税納税通知書へ空家等対策に係るパンフレットを同封することで、空き家所有者へ空き家バンク制度について周知を図ります。

■ 移住・定住の促進

市内の空き家バンク登録物件をホームページやスマートフォン等により情報を提供し、空き家の所有者等と、利用希望者とのマッチングを図ることにより、移住・定住及び空き家への住み替えの促進を推進します。

2-1-2	専門家団体等との連携による空家の流通促進
-------	----------------------

■ 専門家団体等との連携

不動産・建築等の専門家団体や、小山警察署等の公共団体等との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」や「空き家バンク媒介に関する協定」を締結するなど、中古住宅としての流通・活用促進をはじめ、多角的なアプローチでの総合的な空家対策を推進します。



<取り組み項目>

■ 固定資産税納税通知書への空き家バンクチラシの同封

■ 空き家バンク利用促進補助金

■ 広域的空き家バンクホームページの開設



□「小山市空き家バンク利用促進補助金」

小山市空き家バンクに登録した売却希望空き家に対して行うリフォーム工事や家財の処分等に掛かる費用の一部について、補助金を交付します。

<補助内容>

○リフォーム工事

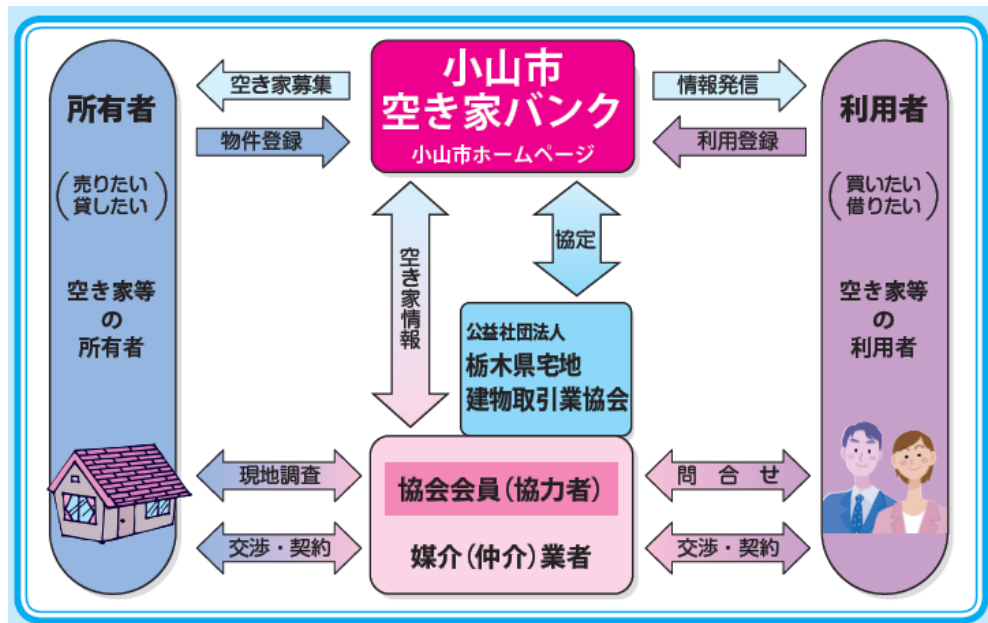
- ・補助率 1/2、限度額 50 万円（経費の総額 20 万円以上が対象）
- ※小山市内に事業所若しくは事務所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主による工事の経費であることが必要。

○家財処分

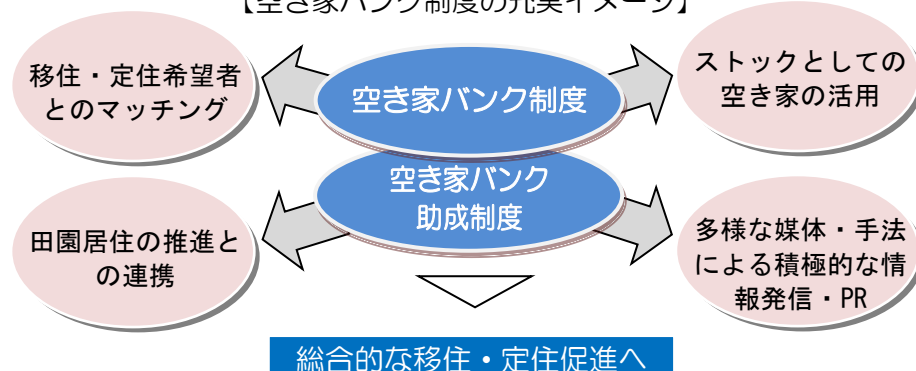
- ・補助率 1/2、限度額 10 万円（経費の総額 5 万円以上が対象）
- ※廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)第 7 条に規定する一般廃棄物処理業の許可を受けている市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業者による処分の経費であることが必要。

○空き家管理（物件登録者のみ申請可）

- ・登録物件の見回り、換気、敷地内の除草などに要する費用が対象
- ・補助率 1/2、限度額 1 万円（年 1 回のみ 2 回まで）
- ※市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業者による管理業務の経費であることが必要。



【空き家バンク制度の充実イメージ】



基本方針 2	空家の流通・活用促進
2-2	空家等の多様な利活用の促進
2-2-1	空家等を活用したまちなか出店・居住の推進 <span style="float: right;">【○】モデル事業</span>
<p>■まちなか居住の推進</p> <p>空き家の立地が多い駅前などのまちなかにおいて、比較的管理状態の良い空き家を有効に活用した新たな住居として流通させ、「小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金」との連携を図りながら、駅との近接性等を活かしたまちなか居住を推進します。</p> <p>■まちなか出店の推進</p> <p>駅前地区に多く見られる店舗併用住宅の空き家を有効に活用し、まちなかで出店、起業したい若者等の支援を含め、「中心市街地商業出店等促進事業補助金」との連携を図りながら、新たな店舗等の立地によるまちなかの賑わい再生を目指します。</p>	
2-2-2	空家等を活用した移住・定住の推進 <span style="float: right;">【○】モデル事業</span>
<p>■移住・定住の推進</p> <p>上記まちなかに限らず、郊外部を含めた空き家を有効に活用し、移住体験を目的とした短期居住施設（お試しの家）として活用するなど、移住・定住を促進します。</p>	
2-2-3	地域住民等の活動・交流拠点としての活用 <span style="float: right;">【○】モデル事業</span>
<p>■地域活動・交流拠点としての活用</p> <p>空き家、空き店舗等を「まちなかサロン」等として活用し、地域住民が集い、地域活動の拠点として機能することにより、地域コミュニティ機能の維持・向上と地域の活性化を促進します。</p>	



<取り組み項目>

- 移住体験施設の整備
- 地域交流施設の整備

基本方針 3 管理不全な空家の防止・解消

3-1 空家等の適正な管理の促進

3-1-1 専門家団体等との連携による所有者の支援 【○】

■所有者等への啓発・注意喚起

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を行い、管理不全な状況になる前に、専門家団体等の相談窓口へ案内することで、土地や建物の売却・賃貸、空家等の有効活用ができるように所有者を支援し、管理不全な空家の防止と解消を促進します。

3-1-2 管理に関する啓発、助言・指導、支援

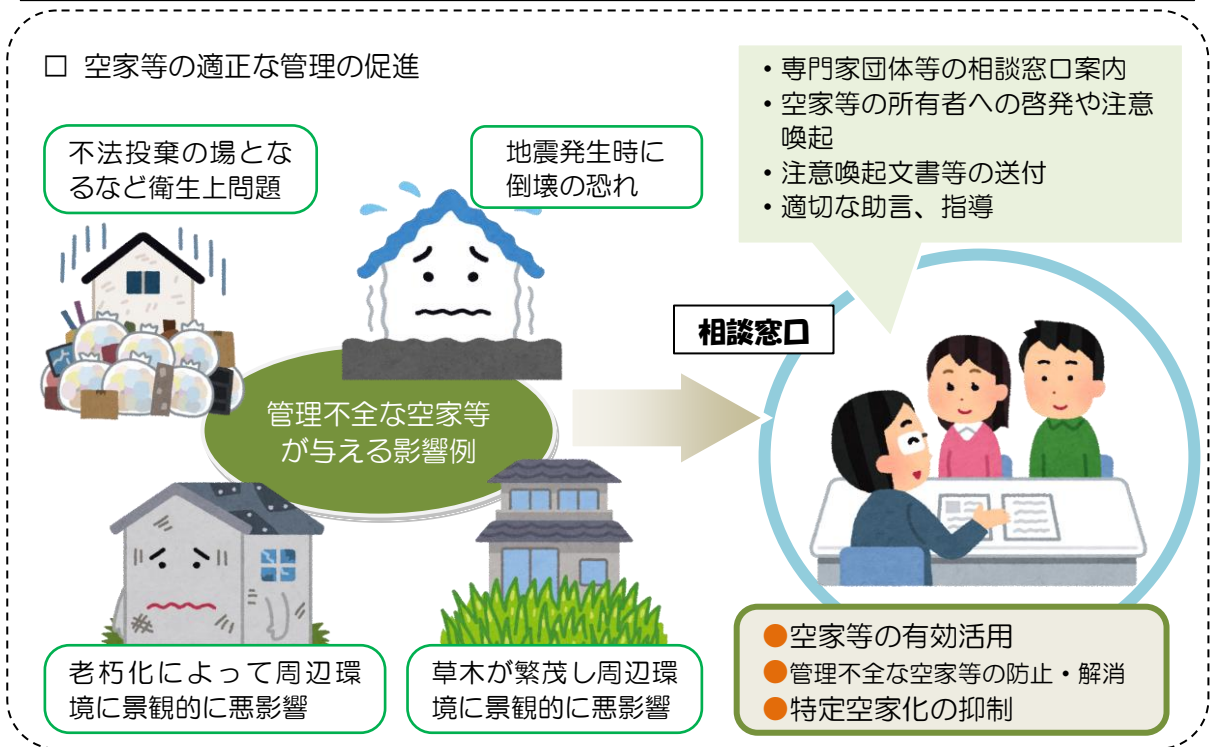
■樹木等の注意喚起

樹木や雑草などの繁茂により、指導を行った空家等の所有者等に対して、樹木等の繁茂に関する注意喚起の文書などを送付します。

■空家等の管理

適切な管理が行われていない空家等の所有者等は、その状況を把握せず、近隣住民等の生活環境に悪影響を与えていることを理解していない場合もあることから、所有者等が自らその状況を改善し、特定空家等とならないよう助言や指導を行います。

□ 空家等の適正な管理の促進

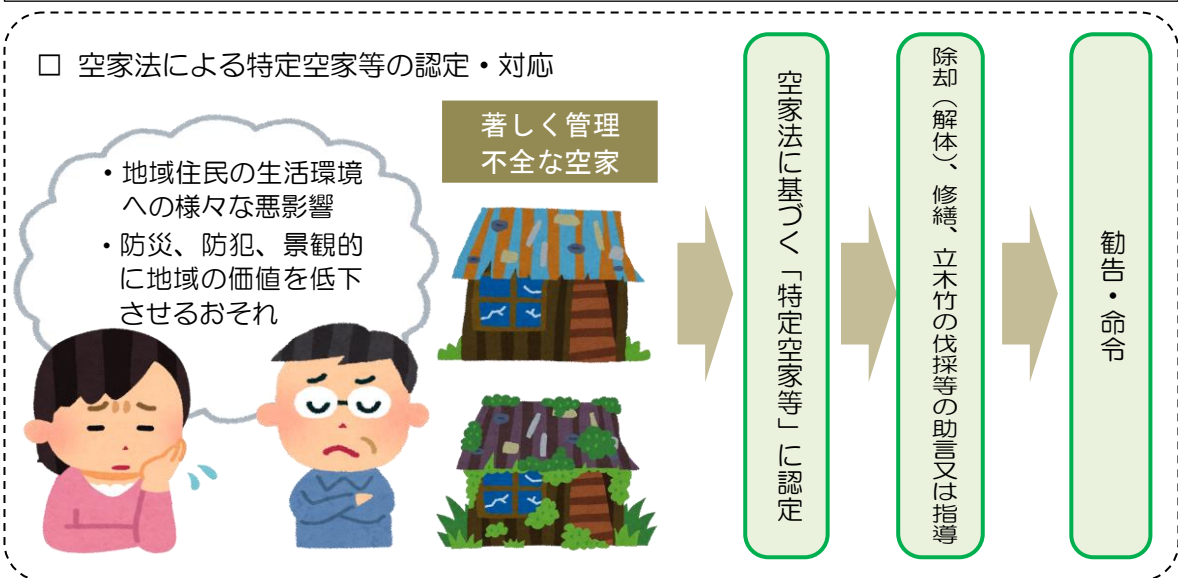


<取り組み項目>

■所有者への啓発・注意喚起文書送付

■空き家相談窓口の設置

基本方針 3	管理不全な空家の防止・解消
3-2	特定空家等に対する指導・措置
3-2-1 空家法を活用した改善指導	
<p>■ 空家法による改善</p> <p>適切な管理等が行われず、周辺へ悪影響を及ぼしている空家等に対しては、空家法を活用し、改善指導を実施していきます。</p>	
3-2-2 特定空家等に対する適切な措置 <span style="float: right;">【〇】</span>	
<p>■ 特定空家等の認定</p> <p>特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、空家法に基づく特定空家等として認定し、必要な措置を実施します。</p> <p>なお、特定空家等の判断基準は、協議会に意見を求め、市長が決定します。</p> <p>■ 特定空家等への対応方針</p> <p>特定空家等は、周辺に著しい悪影響をもたらすおそれがあることから、空家法を適切に行行使することにより、市民の安全・安心を確保します。</p> <p>なお、周辺建物や道路又は歩行者など不特定の者に対して悪影響を及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行います。</p> <p>また、所有者等が不明の場合には、財産管理人の選任について裁判所に申立てを行うなど、財産管理人制度を活用します。</p> <p>■ 特定空家等の指導</p> <p>適切な管理が行われていない空家等が、地域周辺に悪影響をもたらしていることを所有者等に認識してもらい、自らその改善を行うよう指導していきます。</p>	



< 取り組み項目 >

- 特定空家等判断基準の策定 ■ 空家法に基づく適切な措置 ■ 財産管理人制度の活用

**基本方針 3 管理不全な空家の防止・解消**

**3-3 情報の管理と提供**

**3-3-1 空家等データベースによる継続的管理**

■ 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した、所在、建物種別、階数、構造、建物等の状況、所有者等、履歴などの情報を、大学等教育機関の協力も得てデータベース化します。  
また、関係部署とデータを共有化することにより、連携して空家等対策を推進します。

**3-3-2 特定空家等所有者への措置等の情報提供**

■ 税制上の措置

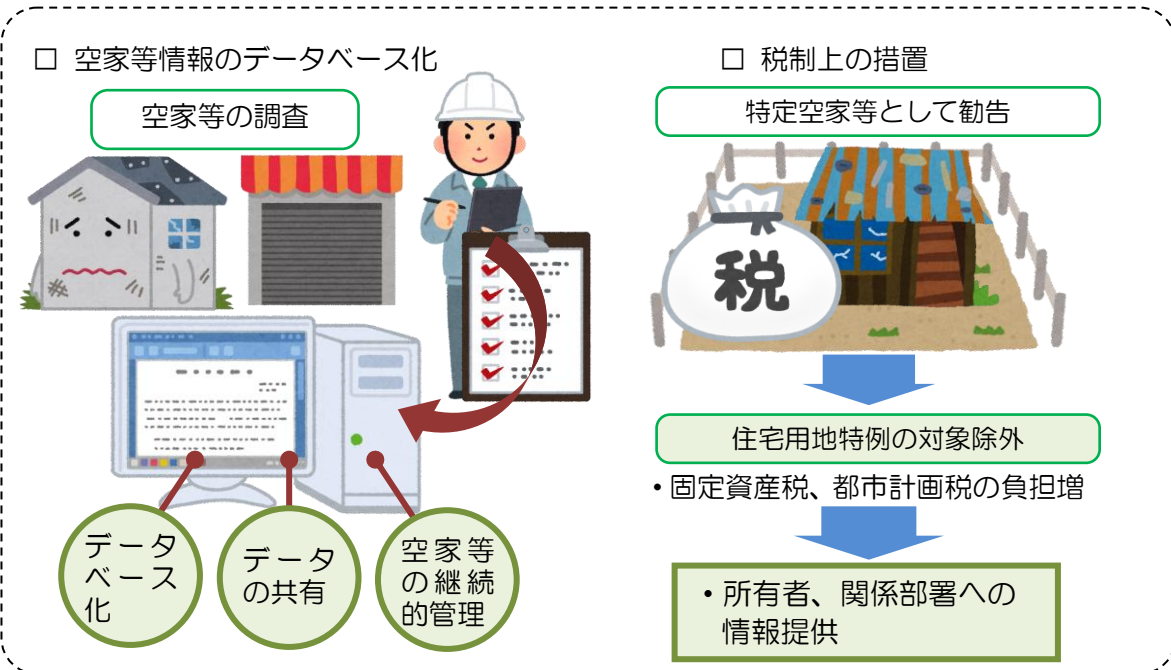
空家法に基づく「勧告」が行われた特定空家等に係る土地は、毎年1月1日時点で、固定資産税や都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることから、所有者をはじめ関係部署に特定空家等の勧告及び勧告解除などの情報を提供します。

■ 緊急対応措置

建物の倒壊等により、周辺住民等への人的被害を及ぼす可能性の高い空家等については、危険を回避するための措置を講じます。

■ 特定空家等の所有者等への支援

特定空家等の所有者等が自主的な改善に取り組むよう、支援制度（解体補助や住宅用地特例の据え置き等）を設け、必要に応じて制度の見直しや拡充を検討します。



< 取り組み項目 >

- 関係部署との情報提供・情報共有
- 大学等教育機関と連携した空家等データベースの拡充
- 固定資産税の住宅用地特例の解除

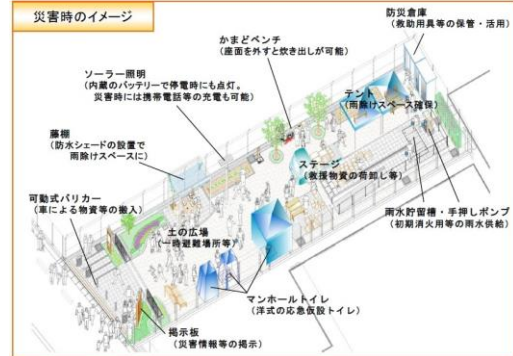
基本方針 4 空家等の跡地活用

4-1 安全・安心な地域づくりの促進

4-1-1 防災広場等としての活用 【〇】モデル事業

■ 災害に強いまちづくり

国の「空き家対策総合支援事業」等を活用しながら、空家等を撤去した跡地を防災広場等として活用し、災害に強いまちづくりを推進します。



【密集市街地等における防災広場の整備】(資料：大阪市HP)

4-1-2 個別建替えや共同建替えの誘導

■ 安全で暮らしやすい生活環境の創出

空家等の跡地発生を契機として、個別建て替えや共同建て替えの誘導を図り、安全で暮らしやすい生活環境を創出し、移住・定住を促進します。

特に小山駅西口地区においては、市の建設促進支援策、土地活用促進支援策及び土地共同化支援策との連携等により、積極的なまちなか居住の推進を図ります。



【街なか居住推進のための支援策 PR パンフ】(資料：小山市HP)



< 取り組み項目 >

- 防災広場等の整備
- 個別・共同建替えの誘導によるまちなか居住の推進

**基本方針 4 空家等の跡地活用**

**4-2 魅力・活力ある地域づくりへの活用**

**4-2-1 公園・広場等地域コミュニティの場としての活用** 【○】

■ **公園・広場等としての活用**

空家等の跡地を公園・広場等として活用し、子どもから高齢者まで地域住民の憩いの場、交流の場等として確保し、魅力ある地域づくりを進めます。

地域イベント等の場としての活用により、地域コミュニティの活性化等も期待できます。



【公園・広場としての活用例】（資料：国土交通省HP）

**4-2-2 地域づくり、観光支援施設等の配置検討**

■ **地域の拠点としての活用**

空家等の跡地は、所有者等の意向を踏まえ、地域住民や関係団体等と連携して、地域交流施設、福祉サービス施設、あるいは観光案内所など地域活動の拠点や観光支援施設等の配置を検討します。



【地域サロンとしての活用イメージ】

**4-2-3 自主的な除却・活用等に対する支援**

■ **解体費等の支援と寄付受け入れ要件の検討**

特定空家等の除却に要する費用の一部を補助することにより、所有者の空家等の除却の促進を図り、市民等の良好な生活環境の保全及び跡地活用を促進します。

また、建物及び土地の寄付を受け、当該建物や除却後の跡地の有効活用が図れるような仕組みについて、寄付の要件や流れ等を吟味しながら検討します。



< 取り組み項目 >

- 公園・広場の整備
- 地域交流施設を支援する補助制度の創設
- 解体補助制度の創設と寄付受け入れ要件の検討

□ 公園・広場等としての活用

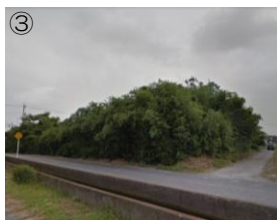
「小山市下河原田地区空家跡地活用モデル事業」

- ・土地所有者の厚意により土地を市に寄付していただき、空家を撤去し跡地を広場として活用する事業です。

【所在地】：小山市大字下河原田 371-1 他

【面積】：約 2,017 m<sup>2</sup> (下図着色部分)

【空家の立地状況】：①～④写真参照



【撤去作業後】右写真

【活用方針】

- ・自治会との協議を踏まえ、地区の広場等として活用
- ・整備後の維持管理は地元自治会が行う



【空き家や敷地内の竹藪等を撤去し、広場を整備】(R元.5撮影)

■ 【小山市空家等解体費補助金】

＜補助対象要件＞

- (1) 特定空家等（空家法第 14 条第 2 項の規定による勧告を受けていないこと）
- (2) 準特定空家等（特定空家等に準ずるもの）

＜申請者等の要件＞

空家等の所有者

＜助成対象経費＞

申請者が発注する補助対象空家等の解体費用

＜補助額＞

補助率 1 / 2

- (1) 特定空家等：上限額 50 万円
- (2) 準特定空家等：上限額 30 万円

＜上乗せ補助＞

除却後の跡地を、市や公共団体が寄付を受け入れ、公共の事業等として活用する場合（補助額に 20 万円を上乗せ）



【特定空家等の解体イメージ】



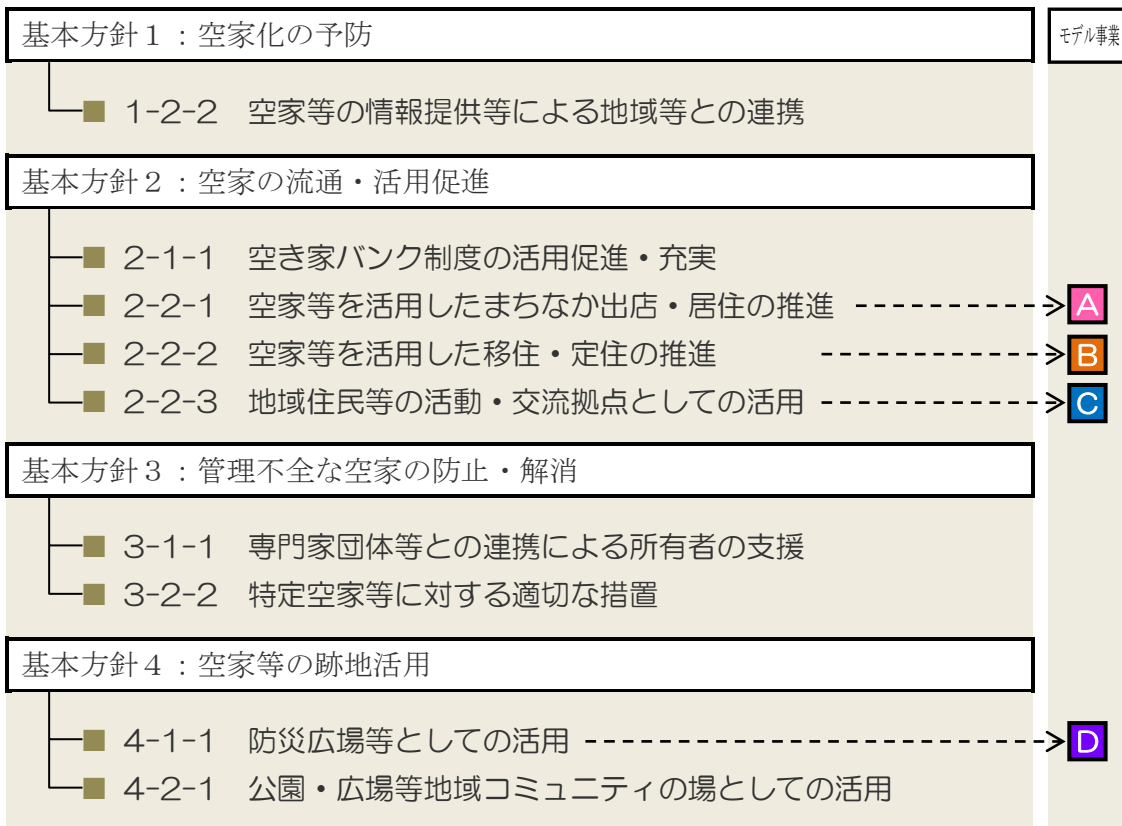
## 4-2. 重点プロジェクト及びモデル事業の位置づけ

### (1) 重点プロジェクトの位置づけ

「3-1. 体系別取り組み方針」で示した各種取り組みのうち、重点的に取り組むものを重点プロジェクトとして位置づけます。

重点プロジェクトの位置づけにあたっては、住まいの各段階に応じ設定した4つの基本方針の具現化を図り、総合的な空家等対策を講じていくことが重要であるため、各基本方針から抽出するものとします。

### 重点プロジェクトの位置づけ



### 重点プロジェクトの一体的推進

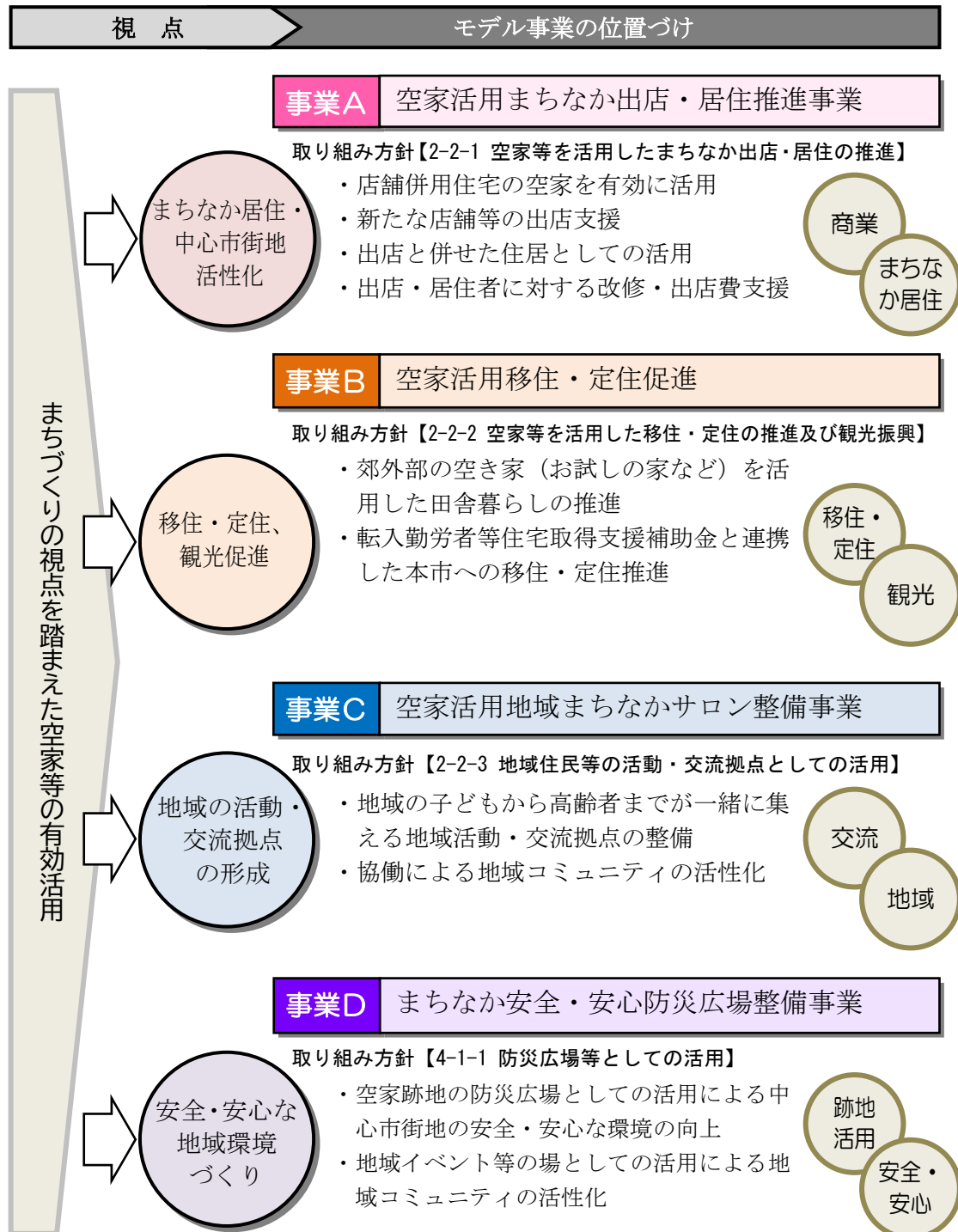
地域との連携による空家化を防止しながら、既存の空家等をストックとして効果的に地域づくり、まちづくりに活用します。

さらに、著しく地域環境に影響を及ぼす特定空家等に対し、適正な措置を講じるとともに、除却等による跡地を有効なオープンスペースとして活用し、安全・安心で魅力ある地域づくり、まちづくりを積極的に推進します。

## (2) モデル事業の位置づけ

重点プロジェクトの積極的な展開とともに、特に、本市においては、既に進行している空家化への対応等が急務であること等を踏まえ、空家等対策からまちづくりの視点を踏まえた取り組みについて、重点プロジェクトの中からさらにモデル事業として位置づけ、関係課や関係機関等と連携しながら事業の具体化に向けて詳細な調整・検討を図っていきます。

### ■モデル事業の視点と位置づけ



(3) モデル事業の展開イメージ

事業A 空家活用まちなか出店・居住推進整備事業

- ・駅前地区において空き家となっている店舗併用住宅を有効に活用し、新たな店舗や事務所等の出店による商業活性化と、まちなか居住を一体的に促進することを目的として展開を図ります。
- ・「小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金事業」の対象区域拡大の検討あるいは空家活用に関する新たな助成制度など、事業促進に効果的な支援策をあわせて検討します。



【カフェとしての活用イメージ】



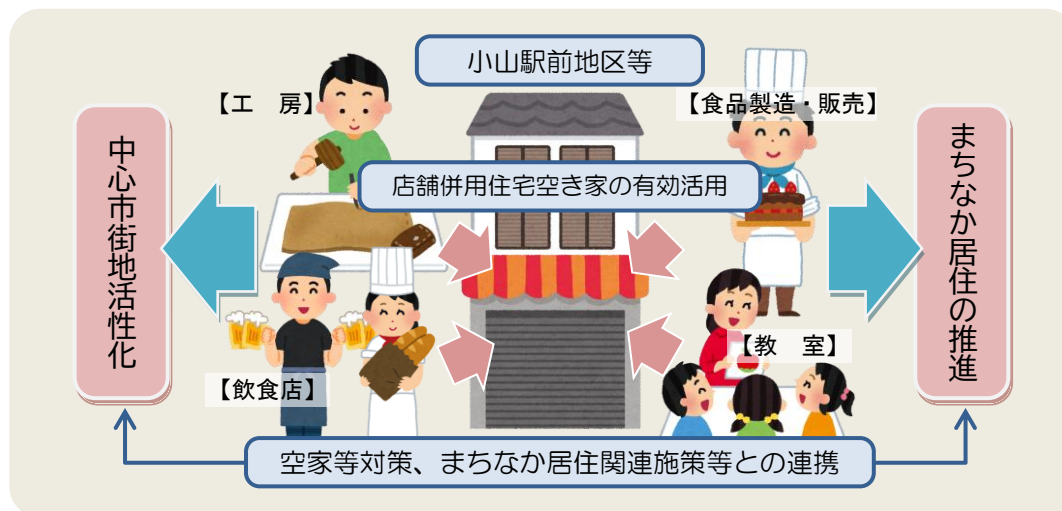
【カフェとしての活用イメージ】



【家庭的な店舗活用イメージ】



【事務所兼住宅活用イメージ】



**事業B** 空家活用移住・定住促進、観光振興事業

・お試しの家や転入勤労者等住宅取得支援補助金交付事業等と連携して移住・定住を推進するなど、本市の定住人口増及び地域活性化等に全庁的な連携によって取り組みます。



【まちなかへの移住・定住推進】



【お試しの家による小山暮らしイメージ】



事業C 空家活用地域まちなかサロン整備事業

- ・空家を地域住民の各種活動の拠点や、住民同士あるいは来訪者等との多様な交流の場として活用し、まちなかにおける地域コミュニティの活性化とにぎわい創出を図ります。
- ・活動・交流拠点として必要な改修費の助成などの支援を検討する一方、地域住民の主体的な管理・運営など協働体制を構築し、ストックとしての長寿命化を図ります。

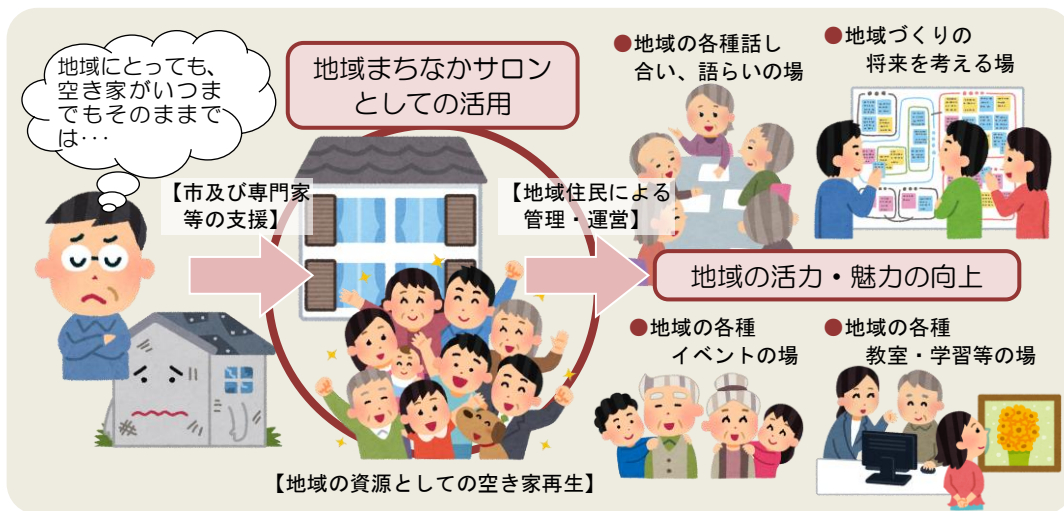


【地域住民の活動拠点活用イメージ】



【ギャラリー活用イメージ】

【地域交流拠点活用イメージ】



**事業D まちなか安全・安心防災広場整備事業**

- ・地域の生活環境等に影響を及ぼす著しく管理不全な空き家について、空家法に基づき除却し、跡地を防災広場等オープンスペース等としての活用を図ります。
- ・市街地における延焼防止効果、避難場所の確保のほか、イベント等地域活動の場としての活用を図ります。



【管理不全な空家等】



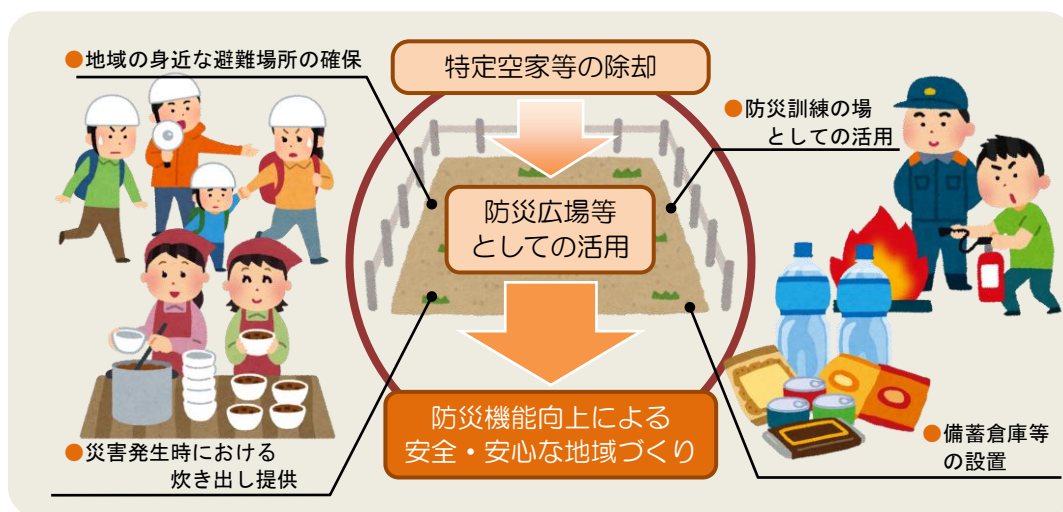
【空家を除却し広場として活用】



【防災広場での地域イベント活用イメージ】



【商店街イベントの場としての活用イメージ】



### 4-3. モデル事業の展開イメージ

#### (1) モデル事業の具体的活用イメージ

「3-2」で位置づけたモデル事業について、空家等の形態や立地地域に応じながら効果的、効率的に事業を推進していくため、各事業との関係を以下のとおり整理します。

今後、各事業の目的等を踏まえるとともに、具体的活用イメージを念頭に、本市のまちづくり・地域づくりに寄与する空家等の有効活用を推進していくものとします。

#### ■モデル事業の展開イメージ

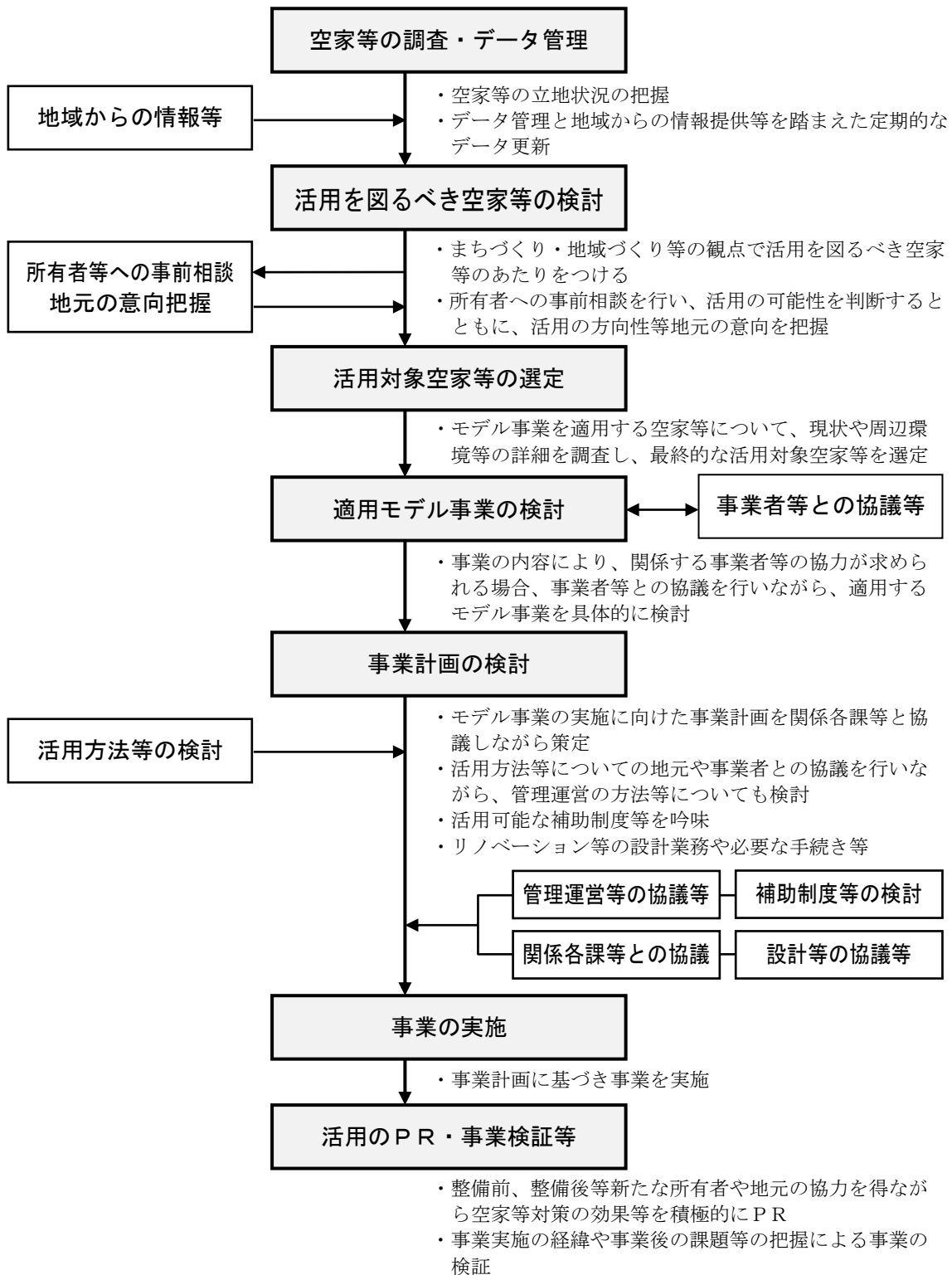
モデル事業		事業A 【商業・まちなか居住】	事業B 【移住・定住、観光】	事業C 【交流・地域】	事業D 【跡地活用、安全・安心】
		空家活用まちなか 出店・居住 推進事業	空家活用 移住・定住促進、 観光振興事業	空家活用地域 まちなかサロン 整備事業	まちなか 安全・安心 防災広場整備事業
空家等の 形態	戸建専用 住宅	○	○	○	改修等が不可能な 状態の全ての形態
	店舗併用 住宅	○	-	○	
	商業業務 施設	○	-	○	
立地地域	市街化 区域内	○	○	○	○
	市街化調 整区域内	-	○	○	○
想定展開 地区等	小山駅等 駅周辺	○	○	○	-
	田園集落 等郊外部	-	○	○	○
	住宅店舗 密集地区	○	-	-	○
具体的 活用イ メージ	市街化 区域内	・一般住宅 ・店舗・事務所等併 用住宅 ・店舗・事務所等 など	・一般住宅 ・移住お試しの家 ・観光案内・情報発 信所  など	・地域まちなかサ ロン ・市民活動拠点 ・サテライトカレ ッジ など	・防災広場 ・地域コミュニテ ィ広場 ・イベント広場 など
	市街化 調整 区域内	-	・一般住宅 ・移住お試しの家	・地域サロン など	
国の 補助事 業	総務省	-	地方創生拠点整備 交付金 (耐震改修工事等)	-	-
	国土 交通省	・空き家再生等推 進事業(社会資本 整備総合交付金) ・空き家対策総合 支援事業 (耐震改修工事等)	同左 ※民泊施設は対象外	・空き家再生等推 進事業(社会資本 整備総合交付金) ・空き家対策総合 支援事業 (耐震改修工事等)	同左

## (2) モデル事業の進め方

モデル事業の展開にあたっては、おおむね次に示す流れを想定します。

ただし、空家等の所有者の意向をはじめ、活用可能な空家等の発生時期、事業実施の緊急性やニーズなど、必ずしも下記の流れによらず事業を実施する必要もあることから、それらに柔軟に対応しながら事業実施を検討していくものとします。

### ■モデル事業の進め方フローイメージ





## 4-4. 特定空家等対策

### (1) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、状況を把握します。

その調査結果に基づき、地域住民等への悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討し、協議会の意見を踏まえ措置の内容を決定します。

また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて協議会に意見を求めます。

#### ①立ち入り調査

職員等は必要な限度において、特定空家等判断基準（チェックシート）に基づき調査を実施します。

#### ②助言又は指導

特定空家等の所有者等に対して、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とるよう助言又は指導を行い、所有者等が自らの意思による改善を促します。

#### ③勧告

助言又は指導を行っても、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当な猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう勧告します。

また、勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、担当部署と協議し、所有者等にその旨を通知します。

#### ④命令

勧告を行っても、正当な理由がなく勧告の措置をとらなかった場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

なお、命令をする場合においては、空家法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

命令を行う対象は、原則として、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があるもので、かつ、その状況が切迫している場合とし、これ以外は市長が必要と認める場合とします。

#### ⑤行政代執行

命令された措置を履行しないとき、履行しても十分でない場合、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、履行すべき改善を行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い実施します。

#### ⑥略式代執行

必要な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、略式代執行を行います。

## (2) 特定空家等の判断方式

空家法に基づき特定空家等に認定するにあたっての判断基準については、国や県が示す認定に関するガイドラインに準拠しながら、他都市事例等を参考に、本市の実情等を踏まえ設定します。

判断方式については大きく以下に示す二つの方法が考えられますが、両方式のメリット、デメリット等を総合的に勘案し、本市においてはチェック方式を採用します。

### ■判断基準の方法

■判断方式の主な種類
①評点方式：判断基準に対し評価点を与え得点結果をもとに特定空家等と判断する方法
②チェック方式：判断基準に該当するか否かを確認し、該当する場合（該当数にもよる）に特定空家等と判断する方式

### ■表一 県内他都市の判断方式等

区分	A市	B市	C市	D市
判断方式	評点方式	評点方式	チェック方式	チェック方式
判断	審議会で審議・判断	審議会、専門家等の意見を踏まえ判断	審議会で審議・判断	協議会で審議・判断
項目設定	・ガイドライン準拠 ・一部他基準を準用	・ガイドライン準拠	・ガイドライン準拠 ・独自項目を追加	・ガイドライン準拠
段階的判断の区分	なし	・総合計が100点以上の物件に対して措置を講じる	三段階に区分 ・助言対象外 ・管理不適切 ・特定空家等	なし ※今後の運用の中で検討

### ■表一 判断方式の比較

判断方式	評点方式	チェック方式
主なメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評点ランクにより段階的な認定が可能であり、破損状況等に応じた適切な指導や措置が容易</li> <li>・一定の数値基準等に基づき判定できるため、調査員の主観や見解が判定に影響しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軽度なものでも該当項目の有無のみで判定することが可能</li> <li>・専門的知識がなくても比較的容易に判断可能</li> <li>・判定に要する時間が短い</li> <li>・特定空家等の認定が迅速にでき、必要な措置を短期間に行うことが可能</li> <li>・迅速な措置が、他の空家等の所有者等に対しても、周知され改善の意思決定の促進に繋がる</li> <li>・改善のしやすい軽度なうちから措置を行うことで、管理不全に陥ることを未然に防ぐことが可能</li> <li>・現場の状況等に応じた柔軟な運用が可能</li> </ul>
主なデメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しく景観を損なっている状態や周辺の生活環境への影響など、定量的に評価することが困難</li> <li>・判定項目について、個々に数値基準等を設定する必要があるため、その設定検討に時間が必要</li> <li>・判定の基準が数値として明確化されるため、状況等に応じた柔軟な運用がしづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・該当項目の有無のみでは危険度等の程度に関係なく、特定空家等と判断されてしまう</li> <li>・調査員の主観や見解により、判定にバラつきが生じる可能性がある</li> <li>・多くの空家等が、特定空家等に認定される可能性があり、その措置等の対応が適切に行えるかどうか懸念</li> </ul>

※メリット・デメリットの考え方は、数値基準やチェック内容の具体的な設定により違ってきます。

### （3）特定空家等の判断基準の考え方

特定空家等と判断するための具体的基準の検討にあたっては、国土交通省が定める「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）との整合を図ることを基本に、下記に示す事項について、それぞれの調査項目に対する立ち入り調査等により判断するものとします。

空家法第2条第2項において「特定空家等」と認められる空家等は次の4つの状態にあるものと定義されており、各状態にあるか否かを判断する事項をそれぞれ下記のように設定するとともに、各事項に対する調査項目及びその調査概要については、次頁に整理します。

なお、本計画において検討した特定空家等の判断に係る基準（空家等立入調査票）等の詳細については、資料編に掲載します。

また、判断基準の内容については、上述したとおり国土交通省によるガイドライン等を基に検討したものであり、今後調査・運用を行う中で、判断基準の見直し検討が必要な場合は、協議会等に諮りながら適宜見直しを行うことも考えられます。

#### ■ 特定空家等と認められる4つの状態と判断事項

##### 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

- ①建築物が倒壊等するおそれがある事項
- ②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

##### 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

- ①建築設備等が破損し支障をきたしている
- ②不法投棄等で日常生活に影響

##### 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

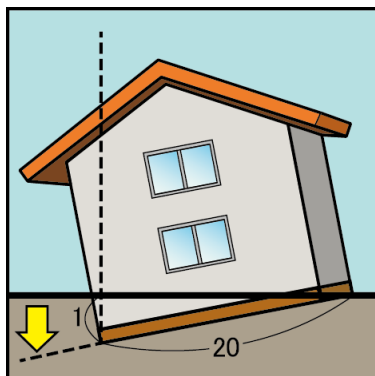
- ①既存の景観ルールや周囲の景観との適合調和事項

##### 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

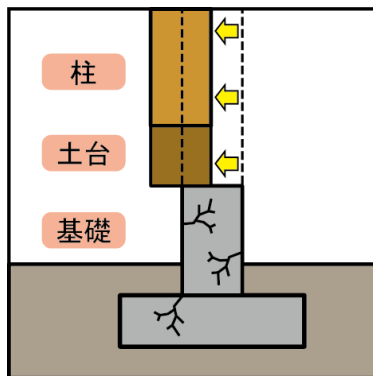
- ①防犯・防災・防火
- ②立木等の繁茂
- ③その他（擁壁等）

■ 特定空家等の判断に係る調査項目等

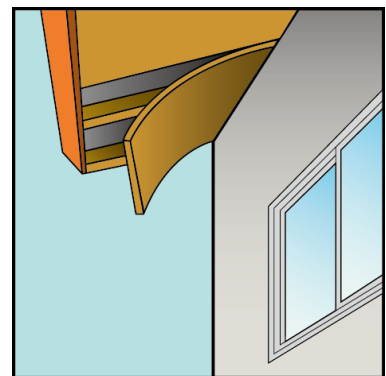
調査事項・調査項目		調査概要
<b>1. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</b>		
①建築物が倒壊等するおそれがある事項  (1)建築物の構造体	ア 基礎の不同沈下	・不同沈下による床、屋根等の損傷、沈下
	イ 建物の傾斜	・1階、2階の傾斜角
	ウ 基礎	・ひび割れの有無、箇所数 ・基礎の破断又は破壊
	エ 土台、大引、根太等	・床の傾き、土台のずれ・腐朽、蟻被害等
	オ 柱・はり	・ひび割れ、たわみ、ねじれ等
	カ 筋かい	・仕上げ材のクラック、内装ボードのずれ ・筋かい仕口のずれ、筋かいの腐朽・破損、蟻被害
②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項  (2)落下物（屋根） (3)落下物（外壁） (4)飛散物 (5)門又は塀	ア 屋根葺材、庇又は軒	・屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ ・小屋組材の腐朽、破損 ・垂木や裏板の腐食 ・屋根の不陸、棟瓦の落下・破損 等
	イ 外壁（湿式・乾式）、開口部	・外壁材の剥離・ひび割れ、下地材の露出、仕上げ材の脱落 ・窓枠の歪み、窓ガラス等の破損・ひび割れ
	ウ 看板、屋外階段、バルコニー等	・ルーフバルコニーの防水層の劣化 ・取り付け金具等の腐食 ・材料等の破損・汚損 ・屋外階段、屋上水槽等の傾斜 等
	エ 門又は塀	・門・塀の傾斜、ひび割れ・ずれ等



1-①-ア 基礎の不同沈下イメージ

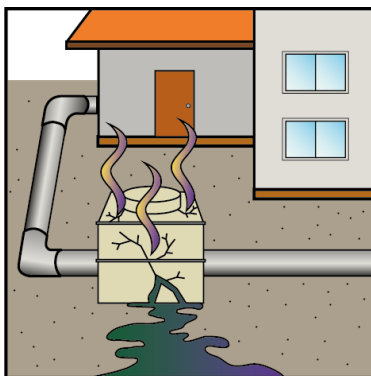


1-①-エ 土台のずれのイメージ

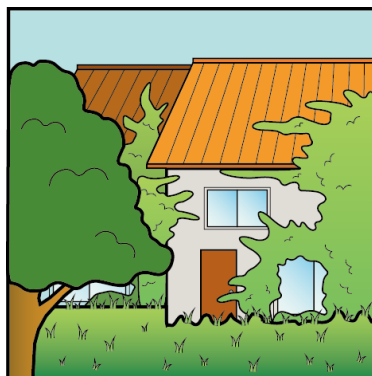


1-②-ア 軒裏板の腐食イメージ

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		
① 建築設備等が破損し支障をきたしている	ア 建築設備の破損	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浄化槽の破損</li> <li>・トラップ等の封水切れ</li> <li>・漏水や赤水の発生</li> </ul>
② 不法投棄等で日常生活に影響	ア 不法投棄	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内や敷地内へのゴミの集積による臭気発生</li> <li>・ゴミの散乱状態</li> </ul>
	イ 動物の棲みつき、虫の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネズミ、ハエ、蚊等の発生</li> <li>・野良犬・猫等動物の棲みつきの痕跡</li> </ul>
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		
① 既存の景観ルールや周囲の景観との適合調和事項	ア 景観ルールの有無とそれらとの整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観地区等条例や景観計画・建築協定等が定められているが適合しない</li> <li>・建物や看板等の改変</li> <li>・建物や看板等の老朽化</li> <li>・窓ガラス等の破損や落書き</li> </ul>
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		
① 防犯・防災・防火	ア 出入口の状態や防犯・防災・防火上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の施錠状態</li> <li>・火の使用や盗難などの形跡</li> <li>・危険物貯蔵施設の有無</li> <li>・ぼやの発生</li> </ul>
② 立木等の繁茂	ア 立木等の繁茂	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の道路等へのはみ出し</li> <li>・繁茂状況</li> <li>・立木の腐朽、倒壊等</li> <li>・庭木、雑草の手入れ</li> </ul>
③ その他（擁壁等）	ア 擁壁の状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・欠損による土砂の流出</li> <li>・ひび割れの状況</li> </ul>



2-①-ア 浄化槽の破損イメージ



4-②-ア 立木等の繁茂イメージ



4-③-ア 擁壁の欠損イメージ

#### (4) 特定空家等の判定にあたっての考え方

判断基準に基づき特定空家等に該当するかどうかを判定していくことになりますが、前述したとおりチェック方式のデメリットとして挙げられる、該当項目の有無のみで、多くの空家等がすぐさま特定空家等として判定されることを防ぐため、また、空家等が立地する周辺状況等の違いにより、対応の緊急度等に大きく影響されることを踏まえ、判定にあたっては、次の二点の考え方を取り入れるものとします。

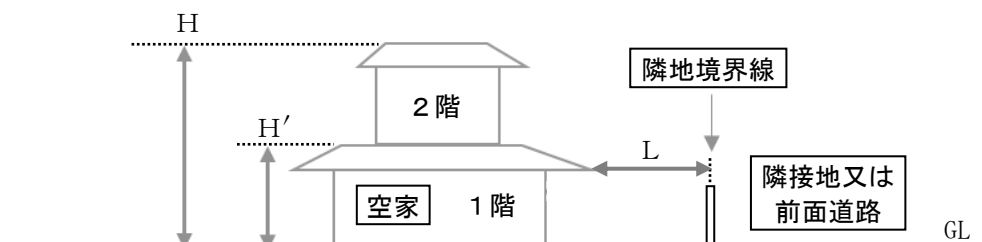
##### ■空家等の状態をレベル毎に設定する

レベル		レベルの考え方
良 ↓ 悪	I	・屋根や外壁、設備の状況や衛生上、景観上おおむね問題点がないか、あっても軽微である状態の空家
	II	・屋根や外壁、設備の状況や衛生上、景観上の問題がレベルIより進行しており、このまま放置すれば、倒壊の恐れや衛生上、景観上の問題が大きくなり、周辺の生活環境の保全に影響を与える恐れのある状態の空家
	III	・屋根や外壁、設備の状況や衛生上、景観上の問題がレベルII以上に進行しており、倒壊の恐れや衛生上、景観上の問題があり、周辺の生活環境の保全に影響を与えている状態の空家
	III-1	・屋根や外壁、設備の状況や衛生上、景観上の問題がレベルII以上に進行しており、倒壊の恐れや衛生上、景観上の問題があり、周辺の生活環境の保全に影響を与えている状態の空家
	III-2	・屋根や外壁、設備の状況や衛生上、景観上の問題がレベルIII-1以上に進行しており、倒壊の恐れや衛生上、景観上著しく問題があり、周辺の生活環境に悪影響を与えている状態の空家

##### ■空家の立地環境等地域特性を考慮する

評価項目		(a)隣地境界線 又は(b)前面道路までの 距離（下図参照）	(c)前面道路 の状況	(d)市街地 の状況	
小 ↓ 大	地域特性 1	周辺に 与える 影響が 小さい	$H < L$ ・当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離を超える	・行き止まり道路など通行量がそれほど多くない道路	・農村地域など建築物の立地が疎らな地域
	地域特性 2	周辺に 一定の 影響を 与える	$H' < L \leq H$ ・当該建築物のおおむね1階の階高から2階の階高までの距離以下	・避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	・比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域
	地域特性 3	周辺に 与える 影響が 大きい	$L \leq H'$ ・当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下	・通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている	・狭小な敷地の多い密集市街地

※上記表は、2階建てを想定しているため、  
平家建ての場合 ⇒  $H=H'$   
3階建て以上の場合 ⇒ その都度協議する



（５）特定空家等の判定について

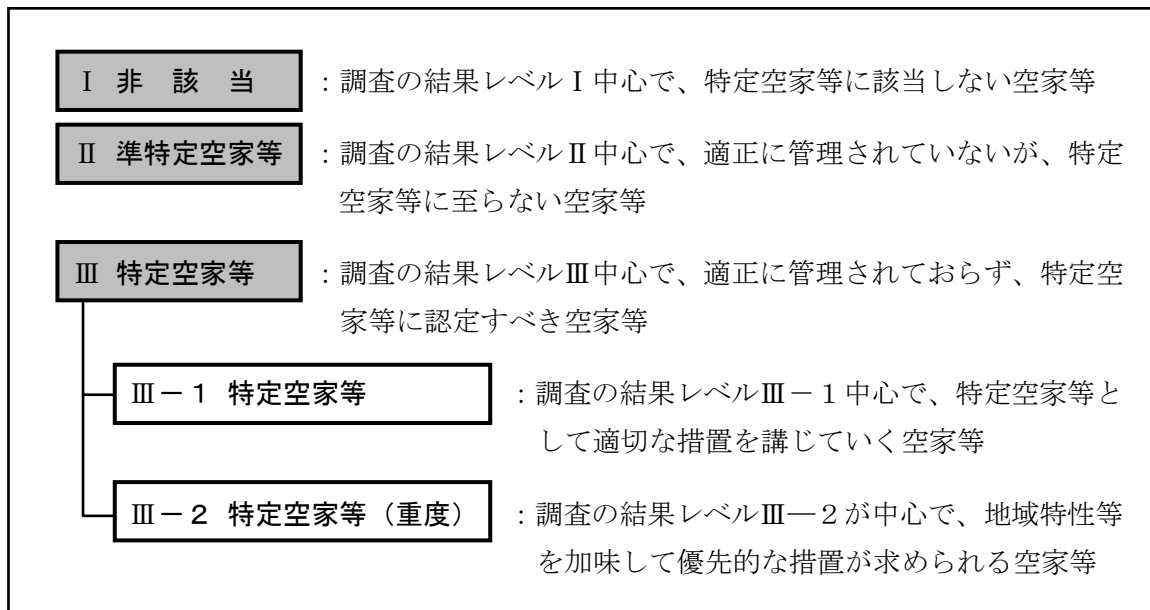
以上の考え方を総合的に勘案し、以下の区分で判定します。

本市においては、適正に管理されていないが、特定空家等に至らない空家等を「準特定空家等」として位置づけ、特定空家等の予備軍として注視しながら、所有者等に対する適切な助言・指導等を行っていくものとします。

さらに、特定空家等の状態の程度や地域の実情によって「特定空家等」と「特定空家等（重度）」の2区分を行い、効果的・効率的に特定空家等に対する措置等を講じていきます。

なお、基本的にレベルⅢに該当した調査項目があった場合は、特定空家等に該当する可能性があるものとして、その調査項目の種類や数及び立地環境等の地域特性を総合的に勘案し特定空家等の判定を行います。

■ 特定空家等の判定区分



■ 特定空家等の判定の考え方

区 分	I 非該当	*II 準特定 空家等	III 特定空家等	
			*III-1 特定空家等 に該当する おそれあり	*III-2 特定空家等（重度） に該当する おそれあり
認定項目	調査事項調査項目におけるランク・地域特性			
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	レベル I	レベル II	<ul style="list-style-type: none"> <li>レベルIII-1 及びIII-2（ただし、空家の立地環境等地域特性を考慮する。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*（1）のレベルIII-2で、かつ（a）隣地境界線までの距離が地域特性2・3の場合</li> <li>*（2）～（5）のレベルIII-2で、（a）隣地境界線又は（b）前面道路までの距離が地域特性3の場合（ただし、（c）前面道路の状況は地域特性2又は3とする）</li> </ul>
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				<ul style="list-style-type: none"> <li>レベルIII-2で、かつ（d）市街地の状況が地域特性2又は3の場合（地域住民の日常生活に支障を及ぼしている）</li> </ul>
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				<ul style="list-style-type: none"> <li>レベルIII-2で、かつ景観法に基づく景観計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合</li> </ul>
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				<ul style="list-style-type: none"> <li>レベルIII-2で、かつ（d）市街地の状況が地域特性3の場合</li> </ul>

\*II 準特定空家等 : 適正に管理されていないが、特定空家等に至らない空家等

\*III-1 特定空家等 : 適切な措置等を講じていく特定空家等

\*III-2 特定空家等（重度）: 優先的な措置等が求められる特定空家等

\*（1）＝建築物の構造体 （2）＝落下物（屋根） （3）＝落下物（外壁） （4）＝飛散物

（5）＝門又は塀 は、それぞれ空家等調査票の箇所・部位等を示している。

III-2 は、（a）隣地境界線までの距離、（b）前面道路までの距離、（c）前面道路の状況、

（d）市街地の状況の地域特性を考慮する。



## 4-5. 空家等相談への対応

### (1) 空家等の所有者等への対応

空家等になる要因は、所有者等としての意識が低い、建物に愛着があり活用や除却の意思がない、改修や除却の費用がないなど様々であることから、所有者等に対して空家等の維持管理、活用、除却などの相談を迅速かつ的確に対応するために、専門家団体等と空家等の適正管理の促進に関する協定を締結し、専門家団体等の相談窓口へ誘導する体制を整備します。

### (2) 市民等への対応

空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署、協議会、関係団体等と連携・協議し、対応します。

空家等の問題は空家等の所有者のみではなく、地域全体の問題でもあることから、地域住民や関係団体等と連携・協力することにより、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全で安心に暮らせるまちづくりを目指します。

また、将来、相続等により、すべての人が空家等の所有者になる可能性があることから、市民等に空家の発生予防、適正管理、有効活用などに関する情報を提供し、空家等がもたらす問題の理解と解決に向けた啓発活動を行っていきます。

## 4-6. 空家等対策実施体制の検討

### (1) 庁内の空家等に関する体制

本市では、空家等に関する所有者等からの相談、市民等からの相談や苦情などの窓口を建築指導課に置き、2022（令和4）年度現在、おやま暮らしお試しの家や空き家バンク事業については、シティプロモーション課を窓口として空家等対策に取り組んでいます。

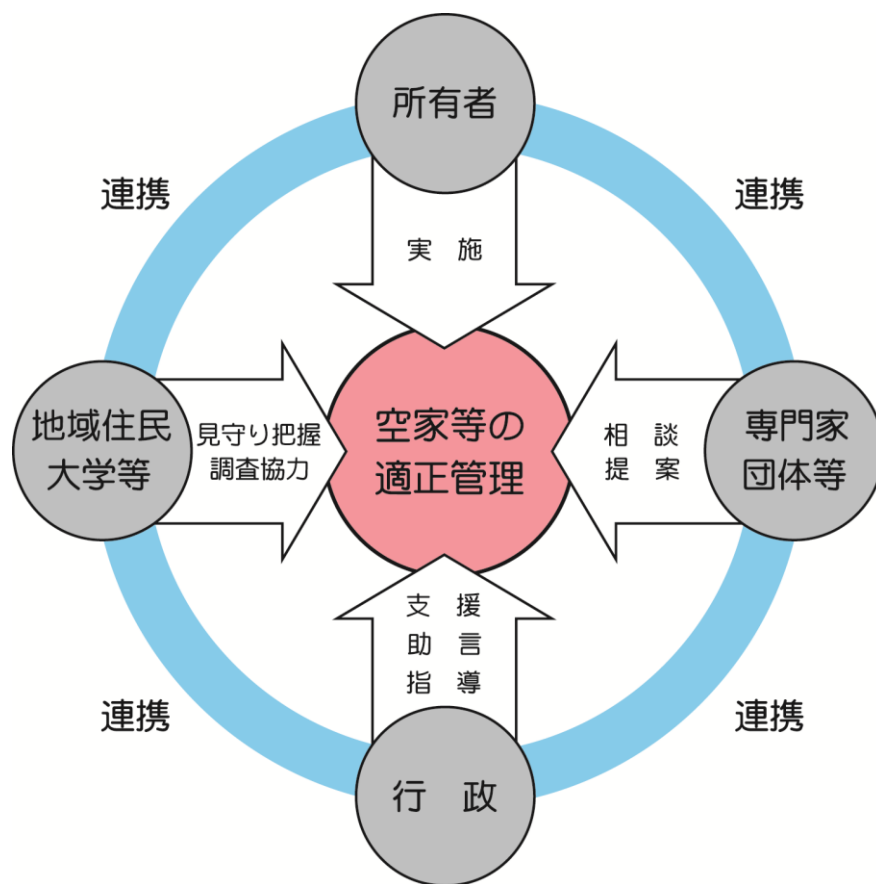
また、空家等は、多くの問題が絡み合い複雑になっていることから、市の関係部署が連携・協力して空家対策を推進していきます。

### (2) 関係団体等との連携

空家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題であり、適切な管理がなされていない空家等は、防災、防犯、環境等に悪影響を及ぼします。

利用可能な空家等を資源と捉え、所有者や管理者への啓発を行うとともに、中古住宅としての流通、地域活動拠点等として活用の促進、管理不全な空家等の防止、空家等を除却した跡地活用の促進など、空家対策を計画的かつ総合的に推進するため、行政機関、地域住民、民間事業者、大学、専門家団体等と連携して取り組んでいきます。

■図一関係団体との連携イメージ



### (3) 空家等対策協議会

空家等対策を推進するにあたり、空家法第7条に基づく「小山市空家等対策協議会設置条例」を2016（平成28）年12月に制定し、協議会を設置しました。

協議会は、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。小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例（平成26年条例第15号）の実施に関すること。その他空家等対策の推進に関し必要な事項について協議を行います。

また、協議会は、専門的かつ多角的な視点から協議を行い、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市長のほか、地域住民、市議会議員、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、関係行政機関の職員、その他市長が必要と認める者の委員により構成されています。

## 4-7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画内容の見直し

本計画は、空家等対策の実施に関し、必要な事項を定めていますが、今後、社会情勢などの変化、法令や国の補助制度等の改正に応じて、空家等対策に見直しを要する場合は、協議会において、計画内容を協議し変更します。

また、本計画期間が2026（令和8）年度に終了することから、自治会等の協力を得て空家等の実態調査の実施、計画期間や計画内容を見直し、総合的かつ計画的な空家等対策に取り組みます。

### (2) 他法令との連携

空家等の対策は、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲において、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能な場合もあることから、空家等の情報について、担当部署と情報を共有し、密に連携を図ります。

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

### 小山市空家等対策計画実施計画

取組項目	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	重点	モデル事業
<b>1-1 市民・所有者等への啓発・支援</b>												
① 空き家に関するパンフレット作成・配布	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
② 固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
③ 地域包括支援センターとの連携	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
<b>1-2 専門家団体・地域等との連携</b>												
① 専門家団体等との連携協定締結と会議の組織化	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
② 専門家団体等とのセミナー・相談会の実施	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
③ 地域への情報の提供と収集・見回りパトロールの実施	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	○	
<b>1-3 住宅の品質確保・長寿命化の促進</b>												
① 木造住宅耐震対策制度の利用促進	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
<b>2-1 中古住宅としての市場流通促進</b>												
① 固定資産税納税通知書への空き家バンクチラシの同封	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
② 空き家バンク利用促進補助金	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
③ 広域的空き家バンクホームページの開設	■■■	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→		
<b>2-2 空き家の多様な利活用の促進</b>												
① 移住体験施設の整備	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	○	○
② 地域交流施設の整備	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→	○	○
<b>3-1 空き家の適正な管理の促進</b>												
① 所有者への啓発・注意喚起文書送付	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
② 空き家相談窓口の設置	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→	○	
<b>3-2 特定空家等に対する指導・措置</b>												
① 特定空家等判断基準の策定	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
② 空家法に基づく適切な措置	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
③ 財産管理人制度の活用	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→	○	
<b>3-3 情報の管理と提供</b>												
① 関係部署との情報提供・情報共有	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
② 大学等教育機関と連携した空家等データベースの拡充	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
③ 固定資産税の住宅用地特例の解除	■■■	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→		
<b>4-1 安全・安心な地域づくりの促進</b>												
① 防災広場等の整備	■■■	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	○	○
② 個別・共同建替えの誘導によるまちなか居住の推進	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		
<b>4-2 魅力・活力ある地域づくりへの活用</b>												
① 公園・広場の整備	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→	→	○	
② 地域交流施設を支援する補助制度の創設	■■■	■■■	→	→	→	→	→	→	→	→		
③ 解体補助制度の創設と寄附受け入れ要件の検討	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→		

■■■ 企画・検討・調査  
 → 整備・策定・実施  
 → 継続実施・運用

# 資料編

---

## 資料－１．空家等対策関連法令

## (１) 空家等対策の推進に関する特別措置法

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

## (目的)

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

## (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

## (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うち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについ

て、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。

## (2) 「特定空家等に関する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

### ～第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

#### (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準[別紙1～4抜粋]～

[別紙1] 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

#### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

##### イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<b>【参考となる考え方】</b> 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

##### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

<b>(イ) 基礎及び土台</b>	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> </ul> </li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> </ul> </li> </ul>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

## 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

[別紙2] 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

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

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空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) 小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例

#### 小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例

平成26年6月30日

条例第15号

#### (目的)

第1条 この条例は、老朽化した空き家等の適正な管理について、所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等を起因とする事故、犯罪等を未然に防止し、市民の生命や財産を保護し、及び良好な生活環境を確保することにより、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

#### (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物(工作物を含む。)であって現に人が使用していない状態にあるものをいう。
- (2) 所有者等 空き家等の所有者、相続人、その他の空き家等を管理すべき者をいう。
- (3) 市民等 市内に居住し、通勤若しくは通学をし、滞在し、又は市内を通過する者をいう。
- (4) 管理不全な状態 空き家等が次のいずれかに該当し、市民生活に悪影響を及ぼすおそれがある状態をいう。
  - ア 空き家等の外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落又は破損している状態
  - イ 空き家等の窓又は扉が破損し、不特定者の侵入が可能な状態
  - ウ その他市民生活に悪影響を及ぼすことが明らかであると市長が認める状態
- (5) 危険な状態 空き家等が次のいずれかに該当し、管理不全な状態の悪化が認められ、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態をいう。
  - ア 老朽化その他の事由により、空き家等が倒壊するおそれがある状態
  - イ 風雨、地震等の自然災害により、空き家等に用いられた建築材が飛散又は崩落するおそれがある状態
  - ウ その他市民等の生命、身体又は財産に被害が及ぶことが明らかであると市長が認める状態

#### (基本理念)

第3条 空き家等の適正な管理は、管理不全な状態又は危険な状態(以下「管理不全な状態等」という。)の空き家等が、市民等の安全で安心な生活環境を阻害する重大な問題であることを市、所有者等及び市民等が認識し、安全で安心な地域社会を実現するため、協働して取り組むことを基本としなければならない。

#### (市の責務)

第4条 市は、次に掲げる事項について必要な施策を講じなければならない。

- (1) 空き家等の適正な管理に関する知識の普及及び意識の啓発に関すること。
  - (2) 管理不全な状態等となった空き家等に対する改善又は解消を図るための必要な措置に関すること。
- 2 市は、空き家等の適正管理に関する所有者等又は市民等の取組に協力し、必要な支援に努めるものとする。

#### (所有者等の責務)

第5条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態等にならないよう、自らの責任及び負担において常に適正にこれを維持管理しなければならない。

- 2 所有者等は、空き家等の適正管理に関する市の施策又は市民等の取組に協力しなければならない。

#### (市民等の役割)

第6条 市民等は、空き家等の適正管理に必要な取組の実施に努めるものとする。

- 2 市民等は、管理不全な状態等である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

#### (民事による解決との関係)

第7条 この条例は、管理不全な状態等にある空き家等の所有者等と当該空き家等の管理不全な状態であることにより被害を受けている者又は被害を受けるおそれがある者との間で、民事



による解決を図ることを妨げるものではない。

(調査等)

第8条 市長は、管理不全な状態等にある空き家等を発見し、又は第6条の規定による情報提供を受けたときは、当該空き家等の状態及び所有者等について必要な調査をすることができる。

- 2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、所有者等若しくは市民等に対し報告を求め、又はその職員に空き家等の状態及び所有者等の調査のために管理不全な状態等にある空き家等に立ち入らせ、当該空き家等の状態及び所有者等を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。
- 3 前項の規定により立入調査又は質問をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、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。
- 4 前2項の規定による立入調査又は質問の権限は、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。

(助言又は指導)

第9条 市長は、前条の規定による調査により空き家等が管理不全な状態等であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その適正な管理又は利活用を行うための必要な措置について、助言又は指導(以下「指導等」という。)をするものとする。

(勧告)

第10条 市長は、前条の規定による指導等を受けた所有者等が当該指導等に係る措置を講じないときは、当該指導等を受けた所有者等に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第11条 市長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が、正当な理由なく当該勧告に係る措置を講じないときは、当該勧告を受けた所有者等に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定により命令しようとするときは、あらかじめ当該命令に係る所有者等に、意見を述べる機会を与えなければならない。

(応急代行措置)

第12条 市長は、空き家等が危険な状態にあり、かつ、第9条から前条までの規定により指導等、勧告又は命令を受けた所有者等から自ら必要な措置を講ずることができないとの申出があったときは、危険な状態を応急的に解消するために必要な最低限度の措置(以下「応急代行措置」という。)を、当該申出をした所有者等に代わって講ずることができる。

- 2 市長は、前項に規定する応急代行措置を講ずるときは、当該応急代行措置の内容及び費用について、事前に当該申出をした所有者等の同意を得なければならない。
- 3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該申出をした所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(公表)

第13条 市長は、第11条の規定による命令を受けた所有者等が、正当な理由なく当該命令に係る措置を講じないときは、次に掲げる事項を公表するとともに、当該事項を記載した標識を当該空き家等の敷地に設置することができる。

- (1) 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
  - (2) 当該命令に係る建物等の所在地
  - (3) 当該命令の内容
  - (4) その他市長が必要と認める事項
- 2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表に係る所有者等に、意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第14条 市長は、第11条の規定による命令を受けた所有者等が、当該命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講じても当該命令に係る期限までに完了する見込みがない場合で、他の手段で当該命令に係る措置の履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより、自ら履行に必要な措置を講じ、又は第三者にこれを講ぜさせることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空き家等の所有者等から徴収するものとする。

(緊急安全措置)

第15条 市長は、空き家等が危険な状態にあり、かつ、公益的観点から危険を解消するためにやむを得ないと認めた場合で、所有者等に対し命令を行う時間的余裕がなく、かつ、応急の措置を講じる必要が生じたと認めたときに限り、当該空き家等の危険な状態を緊急に解消するために必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を自ら講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該空き家等の所有者等から徴収するものとする。

(関係行政機関等との連携)

第16条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、市内を管轄する警察署その他関係機関に対し、必要な措置を講ずるよう要請することができる。

(関係法令との連携)

第17条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、当該目的の範囲内において関係法令を適用し、必要な措置を講ずることができる。

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年10月1日から施行する。

附 則(平成28年12月28日条例第39号)抄

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

#### (4) 小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例施行規則

##### 小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成26年6月30日

規則第21号

(趣旨)

第1条 この規則は、小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例(平成26年条例第15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 この規則における用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(認定)

第3条 条例第2条第5号の規定による危険な状態にある空き家等の認定は、老朽空き家等建築物の不良度判定基準により判定を行うものとする。

2 市長は、前項の判定により危険な状態にある空き家等として認定したときは、小山市老朽危険空き家等認定リストに掲載するものとする。

(情報提供)

第4条 条例第6条第2項の規定による情報の提供は、管理不全な状態又は危険な状態である空き家等に関する情報提供書を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査)

第5条 市長は、条例第8条第2項の規定による立入調査(以下「立入調査」という。)を行うときは、あらかじめ空き家等の所有者等に対して立入調査実施通知書により通知し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから行うものとする。

2 市長は、空き家等の所有者等を確認することができないとき、又は所在が判明しないときは、前項の規定による通知に代えて、立入調査を行う旨を、立入調査を行おうとする日の7日前までに告示することにより、立入調査を行うことができるものとする。

3 前2項の規定による調査の結果は、空き家等の所有者等に対して老朽危険空き家等の適正管理に関する調査結果通知書により通知するものとする。

4 条例第8条第3項に規定する身分を証明する書類は、立入調査員証によるものとする。

(助言又は指導)

第6条 市長は、条例第9条の規定による助言又は指導をするときは、老朽危険空き家等の適正管理に関する助言・指導書により行うものとする。

(勧告)

第7条 市長は、条例第10条の規定による勧告をするときは、老朽危険空き家等の適正管理に関する勧告書により行うものとする。

(命令)

第8条 市長は、条例第11条の規定による命令をするときは、老朽危険空き家等の適正管理に関する命令書により行うものとする。

2 市長は、条例第11条の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ当該命令に係る空き家等の所有者等に対して弁明の機会を付与するものとし、命令に対する弁明の機会の付与通知書により通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて弁明をしようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、老朽危険空き家等の適正管理に関する命令に対する弁明書を市長に提出するものとする。

(応急代行措置)

第9条 条例第12条第1項の規定による申出は、老朽危険空き家等の適正管理に関する応急代行措置依頼申出書を提出することにより行うものとする。

2 市長は、前項の規定による申出があった場合において、条例第12条第1項に規定する応急代行措置を実施しようとするときは、当該申出をした者に対し、老朽危険空き家等の適正管理に関する応急代行措置依頼申出受理書により応急代行措置の提案を添えて通知するものとする。

3 条例第12条第2項の同意は、当該所有者等から老朽危険空き家等の適正管理に関する応急代行措置の同意書を提出させることにより得るものとする。

## (公表)

第10条 市長は、条例第13条の規定による公表をするときは、公表通知書により行うものとする。

2 条例第13条の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 小山市公告式条例(昭和39年小山市条例第6号)第2条第2項に規定する掲示場へ掲示
- (2) 市ホームページへの掲載
- (3) その他市長が必要と認める方法

3 市長は、条例第13条の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表に係る空き家等の所有者等に対して弁明の機会を付与するものとし、公表に対する弁明の機会の付与通知書により通知するものとする。

4 前項の規定による通知を受けて弁明をしようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、老朽危険空き家等の適正管理に関する公表に対する弁明書を市長に提出するものとする。

## (代執行)

第11条 市長は、条例第14条の規定による代執行を行うときは、所有者等に対して戒告書を送付し、所定の期限までにその義務を履行しない所有者等に対し、代執行令書により通知して行うものとする。

2 前項の規定により行う代執行の執行責任者は、本人であることを示す証票として、行政代執行責任者証を携帯し、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

## (緊急安全措置)

第12条 市長は、条例第15条の規定による緊急安全措置を実施しようとするときは、当該空き家等の所有者等に対し、緊急安全措置実施通知書により通知するものとする。

2 当該空き家等の所有者等が確認できないときは、当該緊急安全措置の内容を公表するものとする。

3 市長は、緊急安全措置に係る費用を徴収するときは、老朽危険空き家等の適正管理に関する緊急安全措置費用請求書により請求するものとする。

## (費用の徴収)

第13条 市長は、条例第12条第3項、第14条第2項及び第15条第2項に規定する費用を所有者等から徴収するときは、執行後14日以内に納入通知書により措置に要した費用の額及び納期日を当該所有者等に通知するものとする。

2 前項の納期日は、納入通知書の発行の日から30日とする。

3 市長は、措置に要した費用が納期日までに納入されないときは、納期日後20日以内に処理費用督促状により督促するものとする。

## (様式)

第14条 この規則に規定する通知書等の様式は、別に定める。

## (補則)

第15条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

## 附 則

この規則は、平成26年10月1日から施行する。

附 則(平成28年12月28日規則第61号)

この規則は、小山市空家等対策協議会条例(平成28年条例第39号)の施行の日から施行する。

## (5) 小山市空き家バンク実施要綱

### 小山市空き家バンク実施要綱

平成26年9月29日

規程第44号

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内に存する空き家等の有効活用を通して、本市への移住又は住替えを支援することにより、定住を促進し人口減少対策等に資するものとして実施する小山市空き家バンク制度(以下「空き家バンク」という。)について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 個人の居住を目的として建築され、現に居住していない(居住しなくなる予定の場合を含む。)市内に所在する建物及びその敷地をいう。ただし、賃貸、分譲等を目的とするものを除く。
- (2) 空き家バンク 空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者等からの申込みを受けて登録した当該空き家等に関する情報を、利用希望者に対し提供する制度をいう。
- (3) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利により当該空き家等の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (4) 利用希望者 定住又は定期的な滞在を目的として、小山市空き家バンク登録台帳(以下「空き家台帳」という。)に登録された空き家等(以下「登録物件」という。)の利用を希望する者をいう。
- (5) 媒介業者 市が空き家バンクの実施について協定を締結する団体(以下「協定団体」という。)の会員のうち空き家バンクへの協力を申し出た業者で、空き家等に関し、所有者等と利用希望者との売買契約又は賃貸借契約の代理又は仲介を行うことができるものをいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンク以外の制度による空き家等の取引を妨げるものではない。

2 暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員に該当する者又はこれらと密接な関係を有している者と認められるものは、空き家バンクを利用することができない。

(空き家等の登録申込み等)

第4条 空き家バンクへ空き家等に関する情報の登録をしようとする所有者等(以下「登録希望者」という。)は、小山市空き家バンク登録申込書及び同意書を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を審査し、適当であると認めるときは、空き家台帳に登録するものとする。ただし、当該空き家等が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要なもの
  - (2) その他市長が空き家台帳への登録が適当でないと認めるもの
- 3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、その旨を当該登録の申込みを行った登録希望者に通知するものとする。
- 4 市長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンクによることが適当と認めるものは、当該所有者等に対して空き家バンクによる登録を勧めることができる。

(空き家台帳の登録事項の変更の届出)

第5条 前条第3項の規定による通知を受けた登録希望者(以下「物件登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、小山市空き家バンク登録変更届出書により、速やかに市長に届け出なければならない。

(空き家台帳の登録の抹消)

第6条 市長は、登録物件が次の各号のいずれかに該当するときは、当該空き家台帳の登録を抹消するとともに、その旨を当該物件登録者に通知するものとする。

- (1) 小山市空き家バンク登録抹消届出書の提出があったとき。
- (2) 登録物件に係る所有権その他の権利に移動があったとき。
- (3) 空き家台帳に登録した日から2年を経過したとき(登録の更新があった場合を除く。)
- (4) その他市長が空き家台帳に登録されていることが適当でないと認めるとき。

(空き家等の情報の公開)

第7条 市長は、登録物件に関する情報について、市のホームページへの掲載、閲覧その他の方法により公表するものとする。ただし、物件登録者が公表を希望しない事項については、この限りでない。

(空き家等の利用登録等)

第8条 利用希望者は、登録物件の情報提供を受けようとするときは、小山市空き家バンク利用登録申込書及び誓約書を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を審査し、次の各号のいずれかに該当する者であると認めるときは、小山市空き家バンク利用者台帳(以下「利用者台帳」という。)に登録するとともに、その旨を当該登録の申込みを行った利用希望者に通知するものとする。

- (1) 空き家等に定住し、又は定期的に滞在して、地域住民と協調して生活できる者
- (2) その他市長が利用者台帳への登録が適当と認めた者

(利用者台帳の登録事項の変更の届出)

第9条 前条第2項の規定による通知を受けた利用希望者(以下「利用登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、小山市空き家バンク利用登録変更届出書により、速やかに市長に届け出なければならない。

(利用者台帳の登録の抹消)

第10条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用者台帳の登録を抹消するとともに、その旨を当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 小山市空き家バンク利用登録抹消届出書の提出があったとき。
- (2) 第8条第2項各号に規定する要件に該当しないこととなったとき。
- (3) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (4) 登録内容に虚偽があったとき。
- (5) 利用者台帳に登録した日から2年を経過したとき(登録の更新があったときを除く。)
- (6) その他市長が利用者台帳に登録されていることが適当でないとき。

(情報の提供)

第11条 市長は、必要に応じ、利用登録者に対し、空き家台帳に記載された有用な情報を提供するものとする。

(交渉の申込み及び通知等)

第12条 利用登録者は、交渉の申込みを希望する登録物件があったときは、小山市空き家バンク物件交渉申込書により、市長に申し込むものとする。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、当該希望物件の物件登録者及び媒介業者にその旨を通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けた物件登録者又は媒介業者は、遅滞なく当該利用登録者との交渉を開始するとともに、市長にその内容を報告するものとする。

(物件登録者と利用登録者の交渉等)

第13条 市長は、物件登録者と利用登録者との空き家等に関する交渉、売買及び賃貸借等の契約については、直接これに関与しないものとする。

2 物件登録者及び利用登録者は、協定団体に対し、契約交渉の媒介を依頼することができる。

(個人情報の取扱い)

第14条 物件登録者及び利用登録者並びに空き家台帳又は利用者台帳の登録情報を利用する者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 空き家台帳及び利用者台帳から知り得た個人情報(以下「個人情報」という。)をみだりに他に漏らし、又は不当な目的のために取得、収集、作成及び利用をしないこと。
- (2) 個人情報を市長の承諾なくして複製し、又は複製しないこと。
- (3) 個人情報をき損し、又は滅失することのないよう適正に管理すること。
- (4) 保有する必要がなくなった個人情報を適切に破棄すること。
- (5) 個人情報の漏えい、き損、滅失等の事案が発生した場合は、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

(様式)

第15条 この要綱に規定する小山市空き家バンク登録申込書等の様式は、別に定める。

(補則)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成26年10月1日から施行する。

## (6) 小山市空き家バンクリフォーム補助金交付金要綱

### 小山市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱

平成27年9月29日  
規程第45号

(趣旨)

第1条 この要綱は、小山市空き家バンク実施要綱(平成26年規程第44号。以下「実施要綱」という。)に定める空き家バンクの利用促進を図るため、空き家バンクに登録された空き家のリフォーム工事又は家財処分を行う者に対し、予算の範囲内で小山市空き家バンクリフォーム補助金(以下「補助金」という。)を交付することに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、実施要綱の例による。

(交付対象者)

第3条 補助金の交付対象となる者(以下「交付対象者」という。)は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 物件登録者又は利用登録者
- (2) 登録物件(実施要綱第4条第2項の規定により空き家台帳に登録された空き家をいう。以下同じ。)の所有者等の3親等内の親族でない者
- (3) 市税を滞納していない者

(補助対象経費)

第4条 補助金の交付の対象となる経費(以下「補助対象経費」という。)は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める経費とする。

- (1) リフォーム工事 登録物件の工事に係る経費で、次に掲げるいずれにも該当するもの
    - ア 居住部分の安全性、居住性、機能性等の維持又は向上のために行う修繕、改修、間取りの変更、補強等に係る工事に要する経費であること。
    - イ 経費(消費税及び地方消費税の額を含む。以下同じ。)の総額が、20万円以上であること。
    - ウ 市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業者による工事の経費であること。
  - (2) 家財処分 登録物件に残存する家財処分に係る経費で、次に掲げるいずれにも該当するもの。ただし、特定家庭用機器再商品化法(平成10年法律第97号)に基づく特定家庭用機器廃棄物の処理に要する料金を除く。
    - ア 居住部分において、使用されず残置された状態の電化製品、家具その他の家財道具の処分に要する経費であること。
    - イ 経費の総額が、5万円以上であること。
    - ウ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第7条に規定する一般廃棄物処理業の許可を受けている市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業者による処分の経費であること。
- 2 前項の規定にかかわらず、他の法令等の規定に基づき補助を受けている場合は、当該補助を受けた額を補助対象経費から控除する。

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める額とする。この場合において、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

- (1) リフォーム工事 補助対象経費に2分の1を乗じて得た額又は30万円のうちいずれか少ない額
  - (2) 家財処分 補助対象経費に2分の1を乗じて得た額又は10万円のうちいずれか少ない額
- 2 補助金の交付は、同一の登録物件又は同一人に対し、前項の各号に掲げる区分に応じそれぞれ1回限りとする。

(交付の申請期間)

第6条 補助金の交付申請を行うことができる期間は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める期間とする。

- (1) リフォーム工事 売買契約日又は初めの賃貸借契約日から起算して2年を経過する日までの期間
- (2) 家財処分 次に掲げる期間

ア 登録物件が空き家バンクに初めて登録された日から起算して2年を経過する日までの期間(物件登録者に限る。)

イ 売買契約日又は初めの賃貸借契約日から起算して2年を経過する日までの期間(利用登録者に限る。)

(交付の申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする交付対象者(以下「申請者」という。)は、小山市空き家バンクリフォーム補助金交付申請書(別記様式第1号)及び誓約書(別記様式第2号)に、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める書類を添えて市長に申請しなければならない。

(1) リフォーム工事 次に掲げる書類

ア 工事に係る経費の明細書及び見積書の写し

イ 工事を行う空き家の外観及び施工予定箇所の写真

ウ 売買契約書又は賃貸契約書の写し

エ 工事に係る所有者等の同意が得られたことを証する書類

オ その他市長が必要と認める書類

(2) 家財処分 次に掲げる書類

ア 撤去及び処分に係る経費の明細書及び見積書の写し

イ 撤去及び処分を要する居住部分の室内の写真

ウ 売買契約書又は賃貸契約書の写し(利用登録者に限る。)

エ 処分に係る所有者等の同意が得られたことを証する書類

オ その他市長が必要と認める書類

2 前項の申請は、リフォーム工事又は家財処分(以下「工事等」という。)を実施する前にしなければならない。

(交付の決定)

第8条 市長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、補助金の交付の可否及び交付予定額を決定するものとする。

2 市長は、前項に規定する補助金の交付の可否の決定に当たり、第3条第3号に掲げる交付対象者としての要件に関する審査を行うため、申請者の同意の上、市税の納付状況についての調査を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定により補助金の交付の可否及び交付予定額を決定したときは、小山市空き家バンクリフォーム補助金交付決定通知書(別記様式第3号)又は小山市空き家バンクリフォーム補助金不交付決定通知書(別記様式第4号)により、その旨を当該申請者に通知するものとする。

(変更申請等)

第9条 前条の規定により補助金の交付の決定を受けた申請者(以下「交付決定者」という。)は、第8条の申請内容を変更し、又は中止しようとするときは、速やかに小山市空き家バンクリフォーム補助金交付変更申請書(別記様式第5号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、小山市空き家バンクリフォーム補助金交付変更決定通知書(別記様式第6号)により、当該交付決定者に通知するものとする。

(実績報告)

第10条 交付決定者は、工事等が完了したときは、速やかに小山市空き家バンクリフォーム補助金実績報告書(別記様式第7号)に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 工事等に係る経費の領収書の写し

(2) 工事等を行った箇所の完了後の写真

(3) その他市長が必要と認める書類

(補助金の確定)

第11条 市長は、前条の規定による報告があったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、小山市空き家バンクリフォーム補助金交付額確定通知書(別記様式第8号)により、当該交付決定者に通知するものとする。

(補助金の請求)

第12条 前条の規定による通知を受けた交付決定者は、速やかに小山市空き家バンクリフォーム補助金交付請求書(別記様式第9号)を市長に提出しなければならない。

(補助金の交付)



第13条 市長は、前条の規定により補助金の交付の請求があったときは当該交付決定者に対し、補助金を交付するものとする。

(交付決定の取消し)

第14条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認める場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 自らの責めに帰すべき事情により工事等を中止したとき。
- (2) 偽りその他不正の手段により補助金の交付の決定又は交付を受けたとき。
- (3) 法令若しくはこの規則に違反したとき、又は市長の指示に従わないとき。
- (4) 交付決定者が、正当な理由なく次のいずれかに該当したとき。

ア 物件登録者が、補助金の交付を受けた日から起算して5年以内に登録物件を取り壊し、又は空き家台帳の登録を抹消されたとき。

イ 利用登録者が、補助金の交付を受けた日から起算して5年以内に転居又は転出したとき。

(補助金の返還)

第15条 市長は、前条の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めて、その全部又は一部の返還を命ずるものとする。ただし、市長がやむを得ない事情があると認めるときは、この限りでない。

(補則)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

## (7) 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金（パンフレット）

# 小山市転入勤労者等 住宅取得支援補助金

令和3年4月1日以降に住宅を取得した方から変わります。最大50万円

小山市シティプロモーション課 移住定住推進係  
0285-22-9376

## ◆交付対象住宅

専用住宅又は住宅部分の床面積が延床面積の1/2以上の併用住宅で市内に建築されたもの

## ◆交付対象者(次の①から⑨の要件をすべて満たす方)

- ①転入日前1年以内又は転入日後2年以内に対象住宅を取得した方
- ②転入日前2年間東京圏(東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県)に住所を有していた方
- ③勤労者等である方
- ④対象住宅の所在地に住所を定めている方
- ⑤自治会に加入している方(自治会が発足していない場合は除く。)
- ⑥対象住宅に5年以上定住することを誓約した方
- ⑦市税の滞納のない方(同居の家族を含む。)
- ⑧暴力団員等又は暴力団員等と密接関係者に該当しない方(同居の家族を含む。)
- ⑨対象住宅の取得から1年を経過していない方

ただし、転入日前に対象住宅を取得した場合は転入日から1年を経過していない方

※取得とは、新たに建設又は購入した対象住宅の所有権の保存又は移転の登記をすることをいう

## ◆補助金の額

補助限度額(①[基本額]+②[加算額])	
新築住宅に係る補助限度額	最大 50万円
中古住宅に係る補助限度額	最大 20万円
①[基本額]	
新築住宅に係る交付対象住宅を取得したとき	30万円
中古住宅に係る交付対象住宅を取得したとき	10万円
②[加算額]	
小山市立地適正化計画で定める居住誘導区域内において交付対象住宅を取得したとき	5万円
神鳥谷南地区地区計画で定める地区計画区域内において交付対象住宅を取得したとき	5万円
思川駅北口駅前地区地区計画で定める地区計画区域内において交付対象住宅を取得したとき	5万円
申請日において申請者若しくは当該申請者の配偶者が39歳以下であるとき 又は申請日の属する年度末日において同一世帯に15歳以下の子がいるとき	10万円
交付対象住宅において3世代同居をするとき	5万円
空き家バンク登録物件である交付対象住宅を取得したとき	10万円

#### ◆申請方法

以下の書類をシティプロモーション課までご提出ください。

<添付書類>※①・⑦・⑬についてはシティプロモーション課窓口又はホームページで取得できます。

- ① 小山市転入勤労者等住宅取得支援補助金交付申請書兼請求書（様式第1号）
- ② 口座番号が確認できる書類の写し
- ③ 世帯全員の住民票の写し（続柄記載）
- ④ 申請者（所有者）の戸籍の附票の写し
- ⑤ 勤労者であることを証する書類の写し（保険証等）
- ⑥ 自治会に加入していることを証する書類の写し（自治会費の領収書等）
- ⑦ 定住誓約書（様式第2号）
- ⑧ 世帯全員分の市税の滞納がないことを証する書類（納税証明書又は非課税証明書）
- ⑨ 住宅の登記事項証明書の写し※建物のみ
- ⑩ 住宅の請負契約書（建売や中古の場合は売買契約書）の写し
- ⑪ 住宅の平面図の写し（各階の間取りがわかるもの）
- ⑫ 検査済証の写し
- ⑬ 同意書（共有名義の場合）

#### ◆よくある質問（一部抜粋）

Q1. 各書類の取得場所がよくわかりません。

A1. 問い合わせの多いものについてお答えします。

③戸籍の附票の写し：本籍地で取得（転入の際、小山市に本籍を移した場合は前本籍地で取得）

⑦滞納が無いことを証する書類：申請時、小山市で課税されている場合は小山市のもの。

それ以外は前住所地で取得。

⑧住宅の登記事項証明書：宇都宮地方法務局小山出張所

Q2. 滞納が無いことを証する書類について、子供の分も非課税証明書が必要ですか。

A2. 明らかに納税義務が無いお子様等の分は不要です。

Q3. 補助金の予算が無くなることはありますか。

A3. あります。年度末の申請は特に留意してください。

**※尚、住宅の取得から一年を経過した場合は申請できませんのでご注意ください。**

#### ◆お申込み・お問い合わせ

小山市総合政策部シティプロモーション課移住定住推進係

〒323-8686

栃木県小山市中央町1丁目1番1号

TEL：0285-22-9376

FAX：0285-22-9546

E-mail：d-promotion@city.oyama.tochigi.jp



ホームページはこちら

## 資料－２．上位関連計画

## (1) 第8次小山市総合計画

■策定年月	令和3年3月
■計画の目的	<p>少子高齢・人口減少への更なる対応に加えて、近年多発する自然災害や、社会生活・経済活動に大きな影響を与える感染症に対する市民の安全・安心への意識の高まりなど、多様化する市民ニーズを的確に捉えるとともに、「Society5.0」、「国土強靱化計画」、「新しい生活様式の定着」等の新たな視点を踏まえながら、「SDGs（持続可能な開発目標）」との一体化に取り組み、社会経済情勢の変化に対応した持続可能なまちづくりを進めるための指針として策定しています。</p>
■将来都市像	「ひと」「まち」「くらし」がいきいき 未来へつながる おやま
■基本方針と個別施策	<p>基本計画編において住宅についての基本方針等を次のように示しています。</p> <p>●基本方針（概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の機能性向上／人と環境にやさしい住まいづくりの推進／セーフティネットの確保及び居住水準の向上による良質な住宅ストックの形成／定住人口を増加させ中心市街地の活性化を図るための街なか居住の推進／空き家の有効活用を図ることによる市外からの移住の促進／広報・普及啓発活動と各種支援制度の構築</li> </ul> <p>●個別施策</p> <p>1. 安全・安心で良質な住宅ストックの形成／2. 定住人口増を目指した住宅・住環境づくり</p>
■国土強靱化地域計画	<p>「小山市総合計画」と一体的に策定された「小山市国土強靱化地域計画」において、推進施策として「老朽危険空き家等対策」を掲げています。</p> <p>○小山市国土強靱化地域計画（推進施策）老朽危険空き家等対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の倒壊等被害防止のため、「小山市空家等対策計画」を基に、市内の老朽危険空き家等の所有者に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を適切に実施していく。</li> <li>・空き家等を放置することなく、その活用可能性についても検討していくことが重要と考え、空き家バンク制度の活用を進めていく。</li> </ul>

(2) 小山市住生活基本計画

■策定年月	平成28年3月				
■計画の目的	本市の住宅・住環境の現状や特性に応じた、効果的な各種住宅施策を位置づける新たな「小山市住生活基本計画」を策定し、市民がいつまでも安全・安心に、快適・便利に住みやすく住み続けたいと思う、より良い住宅・住環境の実現を目指すことを目的としています。				
■計画の期間	平成28年度(2016)から平成37年度(2025)までの10カ年				
■計画の概要	<p style="text-align: center;"><b>本市の住宅・住環境の計画課題</b></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">計画課題1 住まいに対する不安の解消と機能・性能の向上</td> <td style="width: 25%;">計画課題2 住宅困窮者や高齢者等への住宅セーフティネットの確保</td> <td style="width: 25%;">計画課題3 多様なニーズに対応した定住促進</td> <td style="width: 25%;">計画課題4 市民・事業者・市の連携と情報発信</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">住宅施策の視点 → 総合計画の目指す本市の将来像</p> <p style="text-align: center;">本計画における住宅施策の基本コンセプト</p> <p style="text-align: center;">『だれもが、笑顔で快適・便利な暮らしを享受し、安心して暮らし続け、暮らしたいと思えるふるさと小山の住まいづくり 魅力・活力を高める住宅・住環境づくりを、みんなで創り、支え実現する。』</p> <p style="text-align: center;">住宅・住環境づくりのテーマ</p> <p style="text-align: center;"><b>住まいるアップ 小山づくりプロジェクト</b></p>	計画課題1 住まいに対する不安の解消と機能・性能の向上	計画課題2 住宅困窮者や高齢者等への住宅セーフティネットの確保	計画課題3 多様なニーズに対応した定住促進	計画課題4 市民・事業者・市の連携と情報発信
計画課題1 住まいに対する不安の解消と機能・性能の向上	計画課題2 住宅困窮者や高齢者等への住宅セーフティネットの確保	計画課題3 多様なニーズに対応した定住促進	計画課題4 市民・事業者・市の連携と情報発信		
●基本目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 安全・安心に暮らせる良質な住宅づくり</li> <li>2. 住宅困窮者が安定して暮らせる住宅づくり</li> <li>3. 多様なニーズに対応した住宅づくり</li> <li>4. 住宅・住環境づくりに向けての連携とPR</li> </ol>				

## (3) 小山市空家等実態調査

■実施年月	令和3年9月																																																																																																											
■調査の目的	小山市空家等対策計画を改定し計画期間を延長するにあたり、市内に存する空家等の現況をより正確に把握するため実施。																																																																																																											
■現地調査の結果	<p>【空き家判定区分と比率】（単位：件）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>件数</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>100</td> <td>8.9%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>624</td> <td>55.7%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>301</td> <td>26.9%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>95</td> <td>8.5%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,120</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>【判定の内容について】注）管理物件であっても管理状態の悪い空き家は、CまたはD判定となる。 上記判定は、A～Eとしその内容は以下の通り。 A判定・・・売り貸しの看板等（賃貸物件、売り物件、テナント募集等）があるもの（管理物件）。 B判定・・・空き家ではあるが、周辺環境を害するものではない。 C判定・・・外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められるが、建物等が崩壊・飛散した場合、影響範囲が建物敷地内までのもの。 D判定・・・外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められ、建物等が崩壊・飛散した場合、近隣住民等への影響が著しいもの。 E判定・・・D区分に該当する状態で、危険な状態の進行度及び周囲への影響度を考慮し、指導等を行う時間的余裕がない状態であるもの。（本調査では評価しない）</p> <p>【地区別空き家率】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地区</th> <th>世帯数</th> <th>建物戸数</th> <th>空き家の戸数</th> <th>内)活用可能と思われるもの</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>小山</td> <td>25,263</td> <td>14,210</td> <td>267</td> <td>160</td> <td>1.9%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>大谷</td> <td>18,726</td> <td>12,267</td> <td>171</td> <td>85</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>間々田</td> <td>11,660</td> <td>10,412</td> <td>273</td> <td>154</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>生井</td> <td>625</td> <td>810</td> <td>21</td> <td>5</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>寒川</td> <td>461</td> <td>627</td> <td>22</td> <td>9</td> <td>3.5%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>豊田</td> <td>2,620</td> <td>2,650</td> <td>70</td> <td>38</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>中</td> <td>801</td> <td>945</td> <td>21</td> <td>13</td> <td>2.2%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>穂積</td> <td>1,901</td> <td>1,384</td> <td>36</td> <td>22</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>桑</td> <td>7,898</td> <td>6,933</td> <td>165</td> <td>79</td> <td>2.4%</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>絹</td> <td>1,487</td> <td>1,930</td> <td>74</td> <td>27</td> <td>3.8%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td>71,442</td> <td>52,168</td> <td>1,120</td> <td>592</td> <td>2.1%</td> </tr> </tbody> </table>						区分	件数	比率	A	100	8.9%	B	624	55.7%	C	301	26.9%	D	95	8.5%	計	1,120	100.0%		地区	世帯数	建物戸数	空き家の戸数	内)活用可能と思われるもの	空き家率	1	小山	25,263	14,210	267	160	1.9%	2	大谷	18,726	12,267	171	85	1.4%	3	間々田	11,660	10,412	273	154	2.6%	4	生井	625	810	21	5	2.6%	5	寒川	461	627	22	9	3.5%	6	豊田	2,620	2,650	70	38	2.6%	7	中	801	945	21	13	2.2%	8	穂積	1,901	1,384	36	22	2.6%	9	桑	7,898	6,933	165	79	2.4%	10	絹	1,487	1,930	74	27	3.8%		合計	71,442	52,168	1,120	592	2.1%
区分	件数	比率																																																																																																										
A	100	8.9%																																																																																																										
B	624	55.7%																																																																																																										
C	301	26.9%																																																																																																										
D	95	8.5%																																																																																																										
計	1,120	100.0%																																																																																																										
	地区	世帯数	建物戸数	空き家の戸数	内)活用可能と思われるもの	空き家率																																																																																																						
1	小山	25,263	14,210	267	160	1.9%																																																																																																						
2	大谷	18,726	12,267	171	85	1.4%																																																																																																						
3	間々田	11,660	10,412	273	154	2.6%																																																																																																						
4	生井	625	810	21	5	2.6%																																																																																																						
5	寒川	461	627	22	9	3.5%																																																																																																						
6	豊田	2,620	2,650	70	38	2.6%																																																																																																						
7	中	801	945	21	13	2.2%																																																																																																						
8	穂積	1,901	1,384	36	22	2.6%																																																																																																						
9	桑	7,898	6,933	165	79	2.4%																																																																																																						
10	絹	1,487	1,930	74	27	3.8%																																																																																																						
	合計	71,442	52,168	1,120	592	2.1%																																																																																																						
■空家等の解消への取り組み提案	<p>「空家等対策計画」に反映させるべき基本方針とその取り組み案を以下の様に提案しています。</p> <p><b>【基本方針1 空家等の発生・増加を抑制する】</b> ⇒ 単身老年所有者に対する地域ネットワークとの連携 ⇒ 管理・活用等を含めた総合的な相談窓口の設置</p> <p><b>【基本方針2 空家等の管理不全の解消を促進する】</b> ⇒ 所有者等による適正管理の促進</p> <p><b>【基本方針3 空家等及び除却した空家等の有効活用を促進する】</b> ⇒ 市場流通の促進 ⇒ まちづくりを条件とした補助制度の構築</p>																																																																																																											

(4) 第2次小山市まち・ひと・しごと創生総合戦略

<p>■策定年月</p>	<p>令和2年3月</p>
<p>■計画の目的</p>	
<p>国・県の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連動し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への過度の人口集中を是正し、将来にわたって活力ある社会を維持するため、令和2年度から令和6年度までの5年間の計画期間として、本市のまち・ひと・しごと創生に関する施策について、本市の実情に応じて定める基本的な計画です。</p>	
<p>■基本理念・基本目標</p>	
<p>○基本理念</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>○基本目標： 1. 産業の振興による新たな雇用の創出 2. 新しい人の流れの創出 3. 結婚・出産・子育ての希望の実現 4. 持続可能な地域づくり</p>	
<p>■住宅政策に係る主な取組・具体的事業</p>	
<p>○転入促進のための経済的支援【基本目標2】 ・転入勤労者等住宅取得支援補助金</p> <p>○良好な宅地の供給【基本目標2】 ・地区計画策定事業、小山市開発行為の許可基準に関する条例の活用</p> <p>○既存ストックの活用【基本目標4】 ・空き家バンク・空き家等利活用推進事業、空き家バンクリフォーム補助金制度、空家等対策計画策定事業</p> <p>○コンパクトな拠点の形成・居心地がよく歩きたくなるまちなかづくり【基本目標4】 ・街なか居住推進のための支援策、市街地再開発事業など</p> <p>○公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進【基本目標4】 ・市営住宅長寿命化推進事業</p> <p>○地区まちづくりの推進【基本目標4】 ・地区まちづくり推進事業</p> <p>○地域における防災体制・防災活動拠点の強化【基本目標4】 ・木造住宅耐震対策助成事業</p>	

## (5) 小山市都市計画マスタープラン

■ 策定年月	平成17年1月
■ 計画の目的	
<p>小山市らしい都市の将来像とまちづくりの目標を明確にし、21世紀の幕明けにふさわしい都市計画に関する基本的な方針について定めるものです。</p>	
■ 将来都市像と基本目標	
<p>○将来都市像：「緑 陽 優 美 ・ふれあい あんしん都市 おやま」  ○基本目標：1.快適…住みやすく快適・便利な都市基盤の整備  2.環境・共生…豊かな自然や歴史を活かした環境共生型の都市構造の構築  3.安全・安心…安全で安心して暮らせる都市環境の形成  4.活力・産業…活力ある自立的・発展的な都市機能の充実  5.美観…魅力的で美しい都市景観の創出  6.地域…地域特性を活かした特色ある地域環境の整備</p>	
■ 住宅系土地利用の基本方針	
<p>○専用住宅（低層）における戸建て住宅を中心とした、緑が多くゆとりある良好な住環境、落ち着いた街並み形成の誘導、無秩序な開発による建て詰まり、高密度化の抑制、生活道路や小公園等の整備促進</p> <p>○専用住宅地（中高層）におけるマンション等の都市型集合住宅と、戸建て住宅との環境調和、利便性が高く、ゆとりある中高層住宅の立地誘導</p> <p>○一般住宅地における周辺環境との調和が図られた、低中層住宅中心の住宅地形成、道路や公園等の整備促進と、建物の不燃化・共同化による安全な住宅地形成</p>	
■ 土地利用配置方針図	
<p>※土地利用の区分は用途地域の名称を表すものではなく、土地利用を類型化した名称です。</p>	



### 資料－３．特定空家等判断基準（木造の例）

※鉄骨造、RC造等の空家等立入調査票も作成しています。

#### 空家等立入調査票(木造)

##### ① 基本情報 1

###### 土地

No.	物件CD	大字CD	大字名	地番	地積㎡	現地目	台地目

###### 所有者

宛名コード		郵便番号	
住所			
方書			
氏名		フリガナ	
連絡先 1		連絡先 2	
備考			

###### 管理者

宛名コード		郵便番号	
住所			
方書			
氏名		フリガナ	
連絡先 1		連絡先 2	
備考			

###### 建物

No.	物件番号	住所	構造	用途	建築面積	延床面積	建築年

###### 所有者

宛名コード		郵便番号	
住所			
方書			
氏名		フリガナ	
連絡先 1		連絡先 2	
備考			

###### 管理者

宛名コード		郵便番号	
住所			
方書			
氏名		フリガナ	
連絡先 1		連絡先 2	
備考			

## 空家等立入調査票（木造）

## ① 基本情報 2

## 調査概要

## 立会者

宛名コード		郵便番号	
住所			
方書			
氏名		フリガナ	
連絡先 1		連絡先 2	
備考			

## 調査者

No.	氏名	所属	資格

## 調査日時

年月日		時間		天候	
-----	--	----	--	----	--

## 実施範囲

敷地外		敷地内			施錠		
前面道路	隣接地	建物内	一部建物内	建物外	門	建物	無

## 敷地と建物の位置関係（最短距離を記載）

道路

敷地

建物

## ② 調査結果 1（特定空家等の判断）

非該当	準特定空家等	特定空家等	
		レベルⅢ	
レベルⅠ	レベルⅡ	Ⅲ-1	Ⅲ-2

② 調査結果 2 (まとめ)

特定空家等と認められる4つの状態			非該当	準特定空家等	特定空家等		
			レベル I	レベル II	レベル III		
					III-1	III-2	
1 その 上 の 危 険 と な る お そ れ が 倒 壊 の お そ れ が 著 しく 保 安	①倒壊等するおそれがある事項 (1)建築物の構造体	ア 基礎の不同沈下					
		イ 建物の傾斜					
		ウ 基礎					
		エ 土台、大引、根太等					
		オ 柱、はり					
	②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項 (2)落下物(屋根) (3)落下物(外壁) (4)飛散物 (5)門又は塀	カ 筋かい					
		ア 屋根、庇、軒					
		イ 外壁、開口部	外壁湿式				
			外壁乾式				
		ウ 看板等					
エ 門又は塀							
2 上 有 害 衛 生	①建築設備等が破損し支障	ア 建築設備の破損					
	②不法投棄等で日常生活に影響	ア 不法投棄					
イ 動物の糞みつき等							
3景観	①景観ルールとの適合	ア 景観ルール整合性					
4 境 の 生 活 周 全 環 辺	①防犯・防災・防火	ア 出入口の状態等					
	②立木等の繁茂	ア 立木等の繁茂					
	③その他(擁壁等)	ア 擁壁の状況等					
			地域特性 1	地域特性 2	地域特性 3		
5 の 地 域 特 性 等	(a) 隣地境界線までの距離						
	(b) 前面道路までの距離						
	(c) 前面道路の状況						
	(d) 市街地の状況						
			レベル I	レベル II	III-1	III-2	
6 そ の 他 特 記 事 項	1 危 険 と な る お そ れ が 保 安 上	①倒壊等するおそれがある事項 (1)建築物の構造体 (2)落下物(屋根) (3)落下物(外壁) (4)飛散物 (5)門又は塀	ア 建築物の構造体				
			イ 建築物の傾斜				
			ウ 基礎				
			エ 土台、大引、根太等				
			オ 柱、はり				
	2 上 有 害 衛 生	①建築設備等が破損し支障	ア 建築設備の破損				
			イ 動物の糞みつき等				
	3景観	①景観ルールとの適合	ア 景観ルール整合性				
			イ 動物の糞みつき等				
	4 境 の 生 活 周 全 環 辺	①防犯・防災・防火	ア 出入口の状態等				
			イ 動物の糞みつき等				
			ア 立木等の繁茂				
5 の 地 域 特 性 等	②不法投棄等で日常生活に影響	ア 不法投棄					
		イ 動物の糞みつき等					
6 そ の 他 特 記 事 項	③その他(擁壁等)	ア 擁壁の状況等					
		イ 動物の糞みつき等					

## ③ 調査票（チェックシート）

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

## ①建築物が倒壊等するおそれがある事項

箇所・部位等	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ-1	レベルⅢ-2
ア 基礎の 不同沈下	1 無し	1 軽微な床、 屋根の損傷	1 著しい床、 屋根の損傷	1 小屋組破 壊、床全体沈下
イ 建物 の傾斜	1F 1 傾斜なし	1 1/60以下	1 1/60～1/20	1 1/20超
	2F 2 傾斜なし	2 1/60以下	2 1/60～1/20	2 1/20超
ウ 基礎	1 幅0.3mm以上 かつ長さ20cm未 満のひび割れが2 ～5箇所ある	1 幅0.3mm以上 かつ長さ20cm未 満のひび割れが5 ～10箇所ある	1 幅0.3mm以上 かつ長さ20cm以 上のひび割れが 連続してある	1 幅0.5mm以上 かつ反対側まで 達するひび割れ が連続してある
		2 局部的な破 壊や仕上モルタル 剥離、脱落が ある	2 ひび割れが 著しく土台と遊 離している箇所 が1～2ある。	2 基礎躯体が 連続して大きく 破断又は破壊し ている。
エ 土台、 大引、根太 等	1 床に傾きは 見られない	1 床の傾きが 僅かにみられる	1 床に著しい 不陸がみられる	1 土台が基礎 と大きくずれて いる
			2 土台に腐 朽、蟻害等によ り断面欠損がみ られる	2 土台に腐 朽、蟻害等によ り明らかに損傷 している
オ 柱、はり	1 ひび割れ、 変形、傾き、破 損がない。	1 ひび割れ、 変形、傾き、破 損がみられる。	1 柱、はりに 腐朽、蟻害等によ り断面欠損が みられる	1 柱、はりに 折損がみられる
			2 柱、はりが たわんでいる	2 柱、はりが 腐朽、蟻害等によ り明らかに損傷 している
			3 天井面に不 陸がみられる	3 大部分のは りの継手にずれ が生じている
カ 筋かい	1 柱、壁に傾 きがあるが扉の 開閉等他には異 常はない	(参考) 1 外装モルタル等仕上材にク ラックがみられ る	1 筋かいの仕 口にズレが生じ ている	1 多くの筋か いに破損がみら れ、柱、土台か ら外れている
		(参考) 2 内装ボードに ズレがみられる	2 筋かいに腐 朽、蟻害等によ り断面欠損がみ られる	2 筋かいが腐 朽、蟻害によ り明らかに損傷し ている

[1]建築物の  
構造体

②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

箇所・部位等		レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ-1	レベルⅢ-2
(2) 落下物（屋根）	ア 屋根葺材、庇又は軒	1 屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、剥がれはない	1 屋根葺き材に □破損 □ズレ □ひび割れ □劣化 □欠損 □浮き □剥がれ が一部みられる	1 屋根葺き材に □破損 □ズレ □ひび割れ □劣化 □欠損 □浮き □剥がれ が多くみられる	1 屋根全体に不陸がみられる
		2 雨漏りの形跡はない			2 小屋組みが湿潤状態にあり、かつ一部の小屋組材に腐朽、破損がみられる
(3) 落下物（外壁）	イ 外壁、開口部	外壁湿式	1 一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	1 仕上材から下地材まで到達した □欠損 □浮き □はらみがみられる	1 モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している
	外壁乾式	1 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが、軽微である	2 ボード類の目地部にズレやくぎ打ち部に浮きが見られる	1 仕上材に複数の脱落がみられる	
					1 外壁材にひび割れ、さび、浮きなどはみられない
2 一部に目地のひび割れや金属板のさび等がみられるが、軽微である					

## ②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項

箇所・部位等		レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ-1	レベルⅢ-2
(3) 落下物 (外壁)	イ 外壁、開口部 開口部	1 サッシは固定されており、開閉もスムーズである	1 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより変形している	1 サッシ等が腐食又はねじ等の緩みにより、大きく隙間が空いている 2 雨戸が閉まっているが、ズレが見られ、隙間が空いている	1 2階のサッシのガラスが破損している 2 雨戸の敷居の溝が摩耗して雨戸が落ちそうである 3 はめ殺し窓のガラスに硬化性のシーリング材が使用されている
		1 鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等は見られない 2 ルーフバルコニーの場合に、トップコートや防水層に劣化、破断等が見られない	1 看板の材料の一部が破損、汚損している。 2 屋外階段、後付けバルコニーの一部が破損、汚損している	1 看板の材料が著しく破損、汚損している。 2 屋外階段、後付けバルコニーに傾きがみられる 3 テレビアンテナの支柱が折れていたり、支えている針金が破断してアンテナが傾いている	1 看板等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある 2 屋外階段、後付けバルコニーに明瞭に傾きがみられる 3 ウィンドクーラー、クーラーの室外機の取付け金具や設置台等が腐食して脱落するおそれがある 4 テレビアンテナを支えている針金がほとんど切れている
(4) 飛散物	ウ 看板、屋外階段、バルコニー等 □看板 □屋外階段 □バルコニー □ウィンドクーラー □テレビアンテナ □室外機 □その他( )				
(5) 門又は塀	エ 門又は塀	1 組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定が守られており、ひび割れ等も見られない	1 門、塀の目地の一部にひび割れが発生している	1 門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがズレている 2 門、塀に傾きがみられる	1 門、塀に明瞭な傾きがみられる 2 門、塀に手で押してもぐらつきがみられる

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

①建築設備等が破損し支障をきたしている

事前調査等の状況(住民からの相談・苦情等の状況)	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ-1	レベルⅢ-2
<p>ア 建築設備の破損</p> <p><input type="checkbox"/>水道が通水している  <input type="checkbox"/>水道は止められている  <input type="checkbox"/>不明  <input type="checkbox"/>通電している  <input type="checkbox"/>通電していない(□メーターから配線が外されている)  <input type="checkbox"/>不明  <input type="checkbox"/>ガスが通じている  <input type="checkbox"/>ガスが止められている(□メーターが外されている□ガスコックが閉められている)  <input type="checkbox"/>不明</p>	<p>1 通水中であつても赤水の発生や給水管の漏水等がみられない</p> <p>2 公共下水道が整備され、排水管に水漏れがない</p>	<p>1 漏水の可能性があつたり、水道水に赤水が発生している</p>	<p>1 浄化槽が放置され、破損している</p> <p>2 トラップの封水が切れているため、臭気が上がってきている</p> <p>3 大便器の排水が流れなかったり、便器内外に汚物が散乱している</p>	<p>1 浄化槽の破損により臭気が発生している</p> <p>2 インバートが途中破損しているのか、インバート柵に汚物が溜まって臭気が発生している</p>

## ②不法投棄等で日常生活に影響

事前調査等の状況(住民からの相談・苦情等の状況)	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ-1	レベルⅢ-2
<b>ア 不法投棄</b> <input type="checkbox"/> 近所に臭気の発生がある <input type="checkbox"/> 近所には臭気の発生はない	1 敷地内、建物内はよく片付けられており、ゴミ等の散乱はない	1 敷地内の一部が片付けられておらず、ゴミ等の散乱が見受けられる	1 建物内や敷地内が片付けられておらず、ゴミ等が散乱している	1 建物内や敷地内のゴミの集積等が原因で、臭気が発生している
<b>イ 動物の棲みつき、虫の発生</b> <input type="checkbox"/> 近所で動物の鳴き声が聞こえる <input type="checkbox"/> 野良犬、野良猫などが近所をうろついている <input type="checkbox"/> 近所に動物からの糞尿と思われる臭気が発生している <input type="checkbox"/> 近所に多数のハエ、蚊が発生している <input type="checkbox"/> 近所に羽蟻が多数飛来してきている	1 建物内に動物が棲みついたり、発生している形跡がない	1 敷地内の一部に庭木や雑草又はゴミなどがあるため、ハエ、蚊の発生が心配される	1 建物内(特に天井裏、床下等)にネズミ、野良猫等が棲みついている形跡(餌の滓、毛の飛散等)がある	1 ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生している
	2 敷地内の池は水が抜かれており、その他に水たまりはない		2 敷地内の管理が不十分なため、複数の蜂が飛び回っている	
	3 敷地内の庭木や雑草は管理され、ゴミなどもない	3 軒裏や立木等に蜂が巣をつくっている		
	4 白蟻の巣や食痕、蟻道などは見当たらない	4 ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している	5 白蟻の巣や食痕、蟻道が発見された	



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

①既存の景観ルールや周囲の景観との適合調和事項

事前調査等の状況(住民からの相談・苦情等の状況)	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ-1	レベルⅢ-2
<p>ア 景観ルールの有無とそれらの整合性</p> <p><input type="checkbox"/>景観地区、地区計画に基づく条例が定められている地区で基準が定められている</p> <p><input type="checkbox"/>景観計画・地区計画・建築協定が定められている地区などで基準が定められている</p> <p><input type="checkbox"/>基準が定められていない</p>	<p>1 ルールが制定されてから建物や看板等に改変はなく、必要に応じて修理・改修が行われ、適切に維持されている</p>	<p>1 建物や看板等の一部が老朽化している</p> <p>2 一部の窓ガラスの破損や外壁等への落書が見受けられる</p>	<p>1 建物や看板等の老朽化が著しく、修理・改修がされていないので、景観が損なわれている</p> <p>2 多数の窓ガラスの破損や外壁等への落書により外見上大きく傷んでいる</p>	<p>1 建物や看板等に著しい改変があり、地域の基準に合わなくなっている</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

## ①防犯・防災・防火

事前調査等の状況(住民からの相談・苦情等の状況)	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ-1	レベルⅢ-2
<p>ア 出入口の状態や防犯・防災・防火上の課題</p> <p><input type="checkbox"/>不特定の人が出入りしているのを見たことがある</p> <p><input type="checkbox"/>所有者や管理人以外の人の出入は見たことがない</p> <p><input type="checkbox"/>近所から火災発生等を心配する声がある</p>	<p>1 門扉や建物出入口は常に施錠されている</p> <p>2 危険物の貯蔵又は取扱いがないか、あっても危険物は除去されている</p> <p>3 空気の入替え等は定期的に行われている また、修繕も適切に行われている</p>	<p>1 門扉や建物出入口の一部に破損、汚損が見受けられるが、容易には侵入できない</p>	<p>1 門扉や建物出入口が施錠されていない、窓ガラスが割れている等の不特定の者が容易に侵入できる</p> <p>2 ゴミ等へのたばこの投げ捨て等によりボヤが発生したり、火災の発生のおそれがある</p>	<p>1 火の使用や盗難など不特定の者が侵入した形跡がある</p> <p>2 危険物の貯蔵又は取扱いがあり、危険物がもれている</p> <p>3 ボヤや放火などが発生したり、発生しそうになったことがある</p>

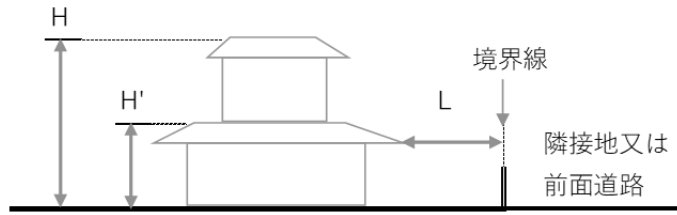
## ②立木等の繁茂

<p>ア 立木等の繁茂</p> <p><input type="checkbox"/>立木等が繁茂し、道路や隣地にはみ出している</p>	<p>1 庭木や雑草など定期的に手入れがなされている</p>	<p>1 庭木や雑草など定期的に手入れされておらず、繁茂し始めている</p>	<p>1 立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している</p> <p>2 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散らばっている</p> <p>3 外壁や雨戸に「つる・つた」が絡みついている</p>	<p>1 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</p>
--	--------------------------------	--	--	--

## ③その他(擁壁)等

<p>ア 擁壁の状況等</p> <p><input type="checkbox"/>右のような相談・苦情が行政に寄せられている</p>			<p>1 擁壁に多数のひび割れがみられる</p>	<p>1 擁壁や塀の欠損により、隣地や道路に大量の土砂が流出している</p>
--	--	--	--------------------------	--

5 当該空家等の立地環境等の地域特性

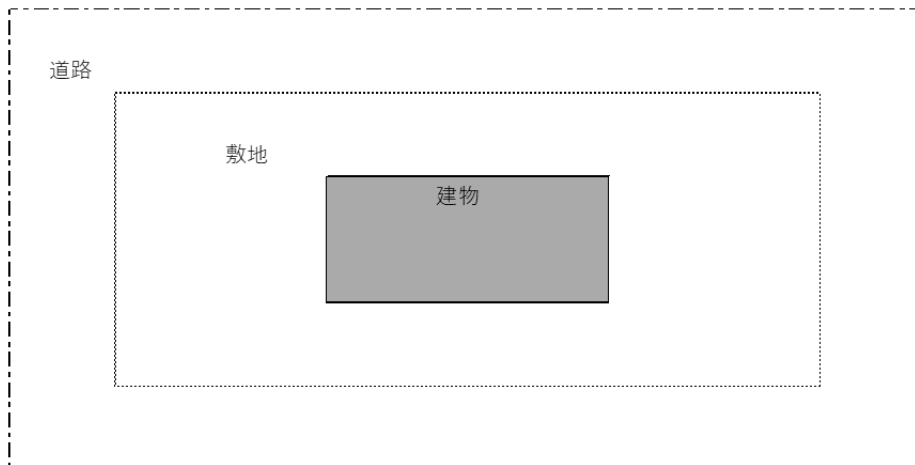


	地域特性 1	地域特性 2	地域特性 3
※	$H < L$	$H' < L \leq H$	$L \leq H'$
(a) 隣地境界線までの距離	1 当該建築物のおおむね2階の階高に相当する距離を超える	2 当該建築物のおおむね1階の階高から2階の階高までの距離以下	3 当該建築物のおおむね1階の階高に相当する距離以下
(b) 前面道路までの距離			
(c) 前面道路の状況	1 行き止まり道路など通行量がそれほど多くない道路	2 避難路に指定はされていないが、公道で不特定多数の人が通行する道路	3 通行量の多い主要な道路で避難路にも指定されている
(d) 市街地の状況	1 農村地域など建築物の立地が疎らな地域	2 比較的敷地の広い戸建住宅が立地する地域	3 狭小な敷地の多い密集市街地

※ 平家建ての場合 ⇒  $H=H'$

3階建て以上の場合 ⇒ その都度協議する

敷地と建物の位置関係(最短距離を記載)



## 6 その他特記事項

## 1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

調査項目		レベルⅡに相当	レベルⅢ－1に相当	レベルⅢ－2に相当
①建築物が倒壊等するおそれがある事項	(1)建築物の構造体			
②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項	(2)落下物（屋根） (3)落下物（外壁） (4)飛散物 (5)門又は塀			

## 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

調査項目		レベルⅡに相当	レベルⅢ－1に相当	レベルⅢ－2に相当
①建築設備等が破損し支障	ア 建築設備の破損			
②不法投棄等で日常生活に影響	ア 不法投棄			
	イ 動物の糞みつき虫の発生			

## 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

調査項目		レベルⅡに相当	レベルⅢ－1に相当	レベルⅢ－2に相当
①景観ルールとの適合	ア 景観ルール整合性			

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

調査項目		レベルⅡに相当	レベルⅢ－1に相当	レベルⅢ－2に相当
①防犯・防災・防火	ア 出入口の状態			
②立木等の繁茂	ア 立木等の繁茂			
③その他（擁壁等）	ア 擁壁の状況等			

④ 判定とコメント

1 判定

特定空家等の定義		特定空家等の判断基準	
		準特定空家等	←小 特定空家等に該当の可能性(レベルⅢ) →大
適正に管理されていないが、特定空家等に至らない空家等(Ⅱ)		レベルⅢに該当した場合、特定空家等に該当するおそれがある(Ⅲ-1及びⅢ-2)	レベルⅢに該当した場合で、周辺への悪影響大又は法令違反のおそれがある(Ⅲ-2の一部)
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	レベルⅡ  (ただし、5 当該空家等の立地環境等の地域特性を考慮する。)	* (1)のレベルⅢ-2で、かつ (a)隣地境界線までの距離が地域特性2・3の場合  * (2)~(5)のレベルⅢ-2で、 (a)隣地境界線又は(b)前面道路までの距離が地域特性3の場合 (ただし、(c)前面道路の状況は地域特性2又は3とする)
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		レベルⅢ-2で、かつ (d)市街地の状況が地域特性2又は3の場合 (地域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		レベルⅢ-2で、かつ 景観法に基づく景観計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合
4	その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態		レベルⅢ-2で、かつ (d)市街地の状況が地域特性3の場合

\* Ⅱ 準特定空家等 : 適正に管理されていないが、特定空家等に至らない空家等

\* Ⅲ-1 特定空家等 : 適切な措置等を講じていく特定空家等

\* Ⅲ-2 特定空家等(重度) : 優先的な措置等が求められる特定空家等

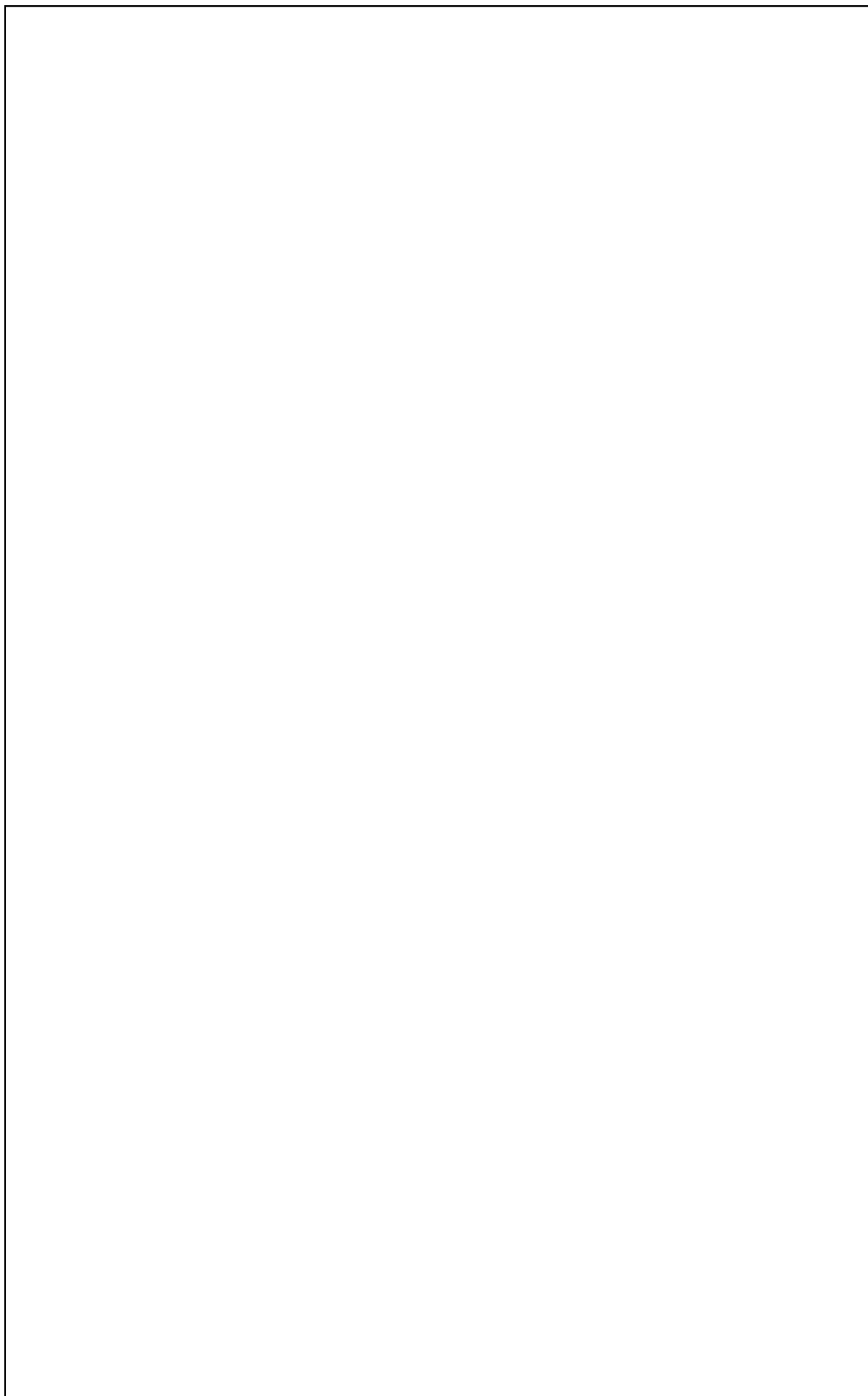
\* (1)=建築物の構造体 (2)=落下物(屋根) (3)=落下物(外壁) (4)=飛散物

(5)=門又は塀 は、それぞれ空家等調査票の箇所・部位等を示している。

Ⅲ-2は、(a)隣地境界線までの距離、(b)前面道路までの距離、(c)前面道路の状況

(d)市街地の状況の地域特性を考慮する。

2 コメント



## 資料－４．小山市空家等対策協議会・部会委員構成及び策定経緯

■表一 小山市空家等対策協議会委員構成（令和４年３月現在）

No.	分野	氏名	組織・団体等
1	市長	◎浅野 正富	小山市長
2	地域住民	柿崎 全良	小山市自治会連合会会長
3		藤尾 美江子	小山市民生委員児童委員協議会理事
4		玉野 けさ子	小山市老人クラブ連合会女性部長
5	市議会議員	細野 大樹	小山市議会議員
6	法務	○岩瀬 勇	岩瀬法律事務所（弁護士）
7		茂木 明奈	白鷗大学准教授（法学部）
8	不動産	小浦 正久	栃木県宅地建物取引業協会県南支部副支部長
9		佐藤 節子	株式会社サトーホーム代表取締役
10	建築	大島 隆一	小山工業高等専門学校准教授
11		平岡 順子	栃木県建築士会小山支部
12	行政機関	猪瀬 治雄	小山市消防長
13	市長が必要と認める者	杉原 仁乃	白鷗大学学生（未来創造ネットワーク白鷗所属）
14		大関 幸秀	小山商工会議所専務理事

◎＝会長 ○＝副会長

■表一 小山市空家等対策協議会部会委員構成

No.	分野	氏名	組織・団体等
1	地域住民	柿崎 全良	小山市自治会連合会会長
2	法務	◎岩瀬 勇	岩瀬法律事務所（弁護士）
3		茂木 明奈	白鷗大学准教授（法学部）
4	不動産	小浦 正久	栃木県宅地建物取引業協会県南支部副支部長
5	建築	○大島 隆一	小山工業高等専門学校准教授
6		平岡 順子	栃木県建築士会小山支部
7	行政機関	猪瀬 治雄	小山市消防長

◎＝部会長 ○＝副部会長

■表一 策定経緯

年月日	会 議	備 考
平成29年 2月10日	第1回 小山市空家等対策協議会	
5月17日	空き家の利活用に関するプロジェクト評定	
5月19日	先進市事例視察＜栃木県宇都宮市＞	
6月29日	第2回 小山市空家等対策協議会	
	第1回 小山市空家等対策協議会部会	
9月22日	空き家の利活用に関するプロジェクト評定	
10月 2日	第2回 小山市空家等対策協議会部会	
11月 1日	先進地事例視察＜群馬県前橋市＞	
11月 2日	第3回 小山市空家等対策協議会部会	
11月 8日	先進地事例視察＜山形県酒田市＞	
11月 9日	先進地事例視察＜山形県鶴岡市＞	
平成30年 1月12日	第4回 小山市空家等対策協議会部会	
	第3回 小山市空家等対策協議会	
2月 8日～ 2月22日	「小山市空家等対策計画（案）」パブリックコメント実施	



## 資料－５．空家等対策庁内役割分担

■表一 空家等対策庁内役割分担

役割		課名
1	・ 小山市総合計画の策定等に関すること	総合政策課
2	・ 文化財保護に関すること	文化振興課
3	・ 各種施策に係る予算に関すること	財政課
4	・ 市税等徴収に関すること	納税課
5	・ 固定資産税に関すること（課税情報、住宅用地特例）	資産税課
6	・ 法務に関すること	行政総務課
7	・ 寄附の受入れに関すること	管財課
8	・ コミュニティ施設の整備に関すること	市民生活安心課
9	・ 防犯、交通安全に関すること	市民生活安心課
10	・ 生活環境の保全に関すること	環境課
11	・ 戸籍等に関すること	市民課
12	・ 障がい者施設に関すること（身体、精神、知的）	福祉課
13	・ 子育て支援施設に関すること（学童保育、認定こども園）	こども課
14	・ 高齢者施設に関すること（介護老人、いきいきふれあい）	高齢いきがい課
15	・ 空店舗等の利活用に関すること	商業観光課
16	・ 道路の管理に関すること	道路課
17	・ 空家等の改修、跡地利用の設計・工事に関すること	建築課
18	・ 水道施設の使用状況等に関すること	上下水道総務課
19	・ まちづくりに関すること	まちづくり推進課
20	・ 小山駅周辺の空家等活用に関すること	まちづくり推進課
21	・ 寄附等に伴う公園等の整備に関すること	公園緑地課
22	・ 農地法等に関すること	農業委員会事務局
23	・ 通学路の安全確保に関すること	教育総務課
24	・ 火災の予防に関すること	予防課
25	・ 空き家バンクに関すること	シティプロモーション課
26	・ 空家等対策全般に関すること	建築指導課

## 資料－ 6. 専門家団体等の相談内容例

■表一 専門家団体等の相談内容例

専門家団体等		相談内容例
1	小山市自治会連合会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の情報提供等に関する事</li> <li>・空家等の利活用に関する事</li> </ul>
2	栃木県小山警察署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の犯罪、事故等に関する事</li> <li>・空家等対策に関する暴力団員等の排除に関する事</li> <li>・市民の生命、身体及び財産の保護に関する事</li> </ul>
3	栃木県弁護士会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の相続に関する事</li> <li>・空家等の成年後見人に関する事</li> <li>・空家等の契約に関する事</li> <li>・空家等の紛争の解決に関する事</li> </ul>
4	栃木県司法書士会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有権登記に関する事</li> <li>・空家等の抵当権登記に関する事</li> <li>・空家等の成年後見人に関する事</li> </ul>
5	栃木県行政書士会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者・相続人の確認にかんすること</li> <li>・空家等の利活用に伴う行政手続き・契約に関する事</li> </ul>
6	栃木県 土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の表示登記に関する事</li> <li>・空家等の調査・測量に関する事</li> <li>・空家等の境界に関する事</li> </ul>
7	一般財団法人 栃木県建築士会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の利活用に関する事</li> <li>・空家の増改築等に関する事</li> <li>・空家の耐震診断・耐震補強に関する事</li> </ul>
8	一般社団法人 栃木県建設業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の修繕に関する事</li> <li>・空家のリフォームに関する事</li> <li>・空家等の除却に関する事</li> <li>・空家等の管理に関する事</li> </ul>
9	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の売買、賃貸に関する事</li> <li>・空き家バンクに関する事</li> <li>・空家等の利活用に関する事</li> </ul>
10	社団法人 小山市シルバー人材センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の外観点検に関する事</li> <li>・空家等の除草、樹木剪定等に関する事</li> <li>・空家等の清掃、換気に関する事</li> </ul>
11	市内金融機関 株式会社栃木銀行 株式会社足利銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の有効活用に関する事</li> <li>・空家等の融資に関する事</li> <li>・空家等の遺言信託等に関する事</li> </ul>
12	独立行政法人国立高等学校機構 小山工業高等専門学校 学校法人 白鷗大学 関東職業能力開発大学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の有効活用に関する事</li> <li>・まちづくり等に関する事</li> </ul>
13	小山市消防本部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災予防に関する事</li> </ul>

---

## 小山市空家等対策計画

平成30年3月（改訂：令和4年3月）



発行／小山市都市整備部建築指導課  
〒323-8686 栃木県小山市中央町1丁目1番1号  
TEL 0285-22-9824 <http://www.city.oyama.tochigi.jp/>