



空き家

パトロール
手引き

小山市
建築指導課 空き家対策係

この冊子は国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の助成を受けて作成されています。

空き家パトロールとは？



地域の防犯パトロールのように
実施日を決めたり、みんなで集まったり…
定期的に多人数で行うものではありません。

通勤や散歩や買い物の道中など**日々の生活の中**で
隣近所や自治会内など**生活範囲の中**で

新しく空き家を見つれたり

空き家が解体されたり

空き家だった建物に人が住んだり

倉庫や駐車場として利用されるようになったり

災害等で空き家が破損したり



ほんの少し空き家に気を向けていただき

気が付いたことを**お知らせ**いただくものです。

空き家パトロールの着眼点

- ① 新しい空き家を発見した
- ② 空き家だった建物が解体された
- ③ 空き家だった建物や敷地内が使用されるようになった
- ④ 空き家の状態が悪化した
- ⑤ その他

※空き家パトロールでは**一戸建ての建物**が**対象**です。
アパートやマンションなどの**集合住宅**は**対象外**となります。

① 新しい空き家を発見した

先日まで人が住んでいる様子だったのに急に生活感がなくなった場合や、自治会の中で家主が亡くなったり転居したことを把握した場合 など

② 空き家だった建物が解体された

空き家となっていた建物が解体された場合

③ 空き家だった建物や敷地内が使用されるようになった

空き家となっていた建物に新しい住人が住んだ場合や、倉庫として建物が、駐車場として敷地が使用されるようになった場合 など

④ 空き家の状態が悪化した

災害や経年劣化により空き家となっている建物そのもののほか、塀や倉庫等が破損した場合のほか、管理不足により草木が敷地外に大きくはみ出している場合 など

⑤ その他

空き家だった建物に②～④に当てはまらない何らかの変化があった場合
例) 不動産屋の看板が掲示された

～ 空き家の見分け方 ～

注意：空き家といっても許可なく他人の敷地に入ることはいけません。敷地内に入って確認することはしないでください。

外観で確認できる空き家の見分け方について一例をご紹介します

空き家の見分け方の項目に当てはまっても、空き家であるとは限りません。項目に該当するものがなくても『空き家かな?』と思ったらお気軽にご報告ください。実際に空き家かそうでないかは、改めて現地等を調査し判断させていただきます。

【 ガスメーターに「ガス止」と表示されている 】
ガスメーターの種類によっては表示が出ないものもあります。

【 ガスボンベが外されている 】
プロパンガスのボンベと接続するゴム管だけが残されている。
※都市ガス化が進んだ地域では参考となりません。

【 電カメーターが動いていない ① 】
アナログの電気メーターでは円盤が回っていない場合は電気を使用していない状態です。

【 電カメーターが動いていない ② 】
デジタル表示のスマートメーターでは「順動作」と「逆動作」の両方に黒い点(●)が点灯している場合は電気を使用していない状態とわかります。

【 常に雨戸が全て閉まっている 】
空き家のほか、長期不在等による場合もあります。

【 物干し竿がない 】
空き家のほか、長期不在等による場合もあります。

【 家屋内の家財がない 】
引っ越し等により空き家となった場合、雨戸やカーテンが開いていれば、家具や生活用品が見受けられなくなります。

【 不動産屋の看板が掲示されている 】
不動産事業者と売買等の仲介契約を結んだ場合、取扱事業者の看板が掲示されています。

【 郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている 】
空き家のほか、長期不在等による場合もあります。

【 郵便受けがテープ等で塞がれている 】
空き家では、チラシやDM等が投函され郵便受けが溢れないように郵便受けをテープ等で塞いでいることが多く見受けられます。

【 玄関前や門扉周辺に雑草が繁茂している 】
通常、人の出入りがあると玄関までの通路部分は雑草が繁茂していても踏まれて獣道のようになります。玄関や門の扉を開閉するのに支障が出るほど雑草等が繁茂している場合は、長期間建物の使用がされていないと言えます。



空き家パトロール報告方法



【パソコン】

【パソコン・スマートフォン】

パソコン・スマートフォンをご利用いただくと簡単にご報告いただけるようになっております。《インターネットによる報告方法》をご参照ください。



【スマートフォン】

【FAX】

本紙裏表紙の《空き家報告用紙》を使用し、FAXにてご報告いただくことができます。

FAX番号：0285-22-9237

【担当課窓口】

《小山市役所 建築指導課 空き家対策係》の窓口にて直接ご報告いただくこともできます。



【FAX】



【担当課窓口】

インターネットによる報告方法

小山市空き家報告システム

スマートフォンで右の二次元バーコードを読み込んでいただくと《かんたん申請：「小山市空き家報告システム」》の画面に移動することができます。

「小山市空き家報告システム」では、本誌裏面の「空き家報告用紙」の内容を入力・選択いただくだけで簡単にご報告をしていただけます。

また、こちらのシステムでは画像データを添付することができますので、空き家の特定が容易になります。



小山市ホームページ

二次元バーコードの読み込みができない場合は、パソコンやスマートフォンから小山市ホームページを検索していただき「小山市の空き家対策」のページから「小山市空き家報告システム」を使用していただくことができます。

項目名	入力内容
氏名(報告者) 必須	はじめにご報告をいただく方にご入力ください。 (姓) [] (名) [] [全角]
団体名	所属する団体にご入力ください。 例)自治会、地区まちづくり推進協議会など ※個人でご報告される場合は入力不要です。
電話番号(報告者) 必須	[] - [] - [] [半角数字]
メールアドレス(報告者)	[] [半角英数字]
報告の種類 必須	以下、空き家についてご入力ください。 はじめにご報告をいただく空き家の種類を選択してください。 ※「その他」については詳細をご記入ください。 例)不動産の「売家」の看板が設置された など ○ 新しい空き家を発見した ○ 空き家だった建物が解体された ○ 空き家だった建物や敷地内が使用されるようになった ○ 空き家の状態が悪化した ○ その他 [] [全角]
空き家の住所 必須	空き家の住所をご記入ください。 空き家の住所がわからない場合は、目印となる建物からの位置関係や住所の分かる建物からの位置関係、その他建物の特徴などをご記入ください。 例)コンビニの店から南に野目の建物 小山市中央町1-1から道路を挟んで南側の建物 建物の特徴(2階建て、白色、表札の、雨樋2階のガラスが割れている など) ※ 特に空き家住所がわからない際は、現地特定のため、「次へ」をクリックしたあと、現地写真の添付をお願いします。 現地が特定できない場合は、確認のためお電話をさせていただきますので予めご了承ください。
空き家に関する情報	空き家についてご存知のことをご記入ください。 例) ○ 「新しい空き家を発見した」 空き家所有者(又は管理者)情報(氏名・連絡先・近所の親類など) ○ 「空き家だった建物が解体された」 解体業者名など ○ 「空き家だった建物や敷地内が使用されるようになった」 日に異なって異なる居住 近隣住人が駐車場として借用 ○ 「空き家の状態が悪化した」 台風で雨後の屋根が割れた 道路側の塀が倒れた 空き家雨漏の敷地に草木が植栽 「その他」については報告の種類でご記入いただいた以外にご存じのことがあればご記入ください。

(参考) 小山市空き家報告システムの画面

なぜ空き家パトロールが必要なの？

空き家問題は早期発見 早期解決が肝心！

総務省統計局が行った「平成30年度住宅・土地統計調査」によると、全国に空き家は846万戸と、2013（平成25）年度調査時より26万戸の増加となっており、総住宅数に占める空き家の割合は過去最高となっています。小山市では2016（平成28）年に市内の空き家を調査したところ1,070件の空き家が確認されました。

建物は人が住んだり定期的な管理がされていない場合、**老朽化が急速**に進み**1～2年**で**住めなくなる**場合があります。
（換気状況等による）

空き家を**放置**することによって、建物の**価値はどんどん低下**してしまいます。さらに、草木の繁茂や建物の破損など**周囲に迷惑をかける**こともあります。

空き家は使っていないなくても「**固定資産税**」や「**維持管理費**」がかかるため継続して経済的な負担が発生します。



相続で空き家を取得することになった際に**相続トラブル**が発生すると、空き家問題も同様に**長期化**してしまいます。

小山市では、利活用が可能な空き家は中古住宅として市場流通を促進するため2014（平成26）年から「小山市空き家バンク」を実施しています。使う見込みのない空き家は早期に解決することが重要となり、空き家パトロールによって早期に空き家を把握することで利活用が可能なうちに「小山市空き家バンク」の活用を促すなど、空き家問題の発生を抑止していきます。

小山市の空き家対策

小山市では、2014（平成26）年10月に「小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、国において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」が施行されたことを受け、小山市の空家に対する取り組みを総合的かつ計画的に推進するため、2018（平成30年）3月に「小山市空家等対策計画」を策定いたしました。

また、2016（平成28）年度より市建築指導課内に空き家対策係を設置し、「小山市空き家バンク制度」や「小山市空家等解体費補助金」といった事業をはじめ市内の空き家に関する相談窓口となっております。

建築指導課 空き家対策室

TEL：0285-22-9824



小山市空き家バンク

空き家バンクとは! ?

小山市空き家バンクホームページ URL : <https://oyama-akiya.jp>

小山市では、利活用が可能な空き家の有効活用を図るため、空き家の所有者と移住・定住等を考えている方とのマッチングを行う、小山市空き家バンクを実施しています。

小山市は多くの不動産業者が加入している栃木県宅地建物取引業協会と小山市空き家バンクの実施について協定を結んでおり、空き家バンクに登録された際には、栃木県宅地建物取引業協会から推薦された不動産業者をご紹介します。

市内に空き家を所有しているが、直接不動産業者に相談に行くには気が引けてしまう方などは市建築指導課空き家対策係までご相談ください。

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物件で、その所有者及び利用登録した方が実施する、「リフォーム工事」や「家財処分」等に対して補助金を交付しています。

補助の種類		空き家管理	建物 状況調査	媒介報酬	リフォーム 工事	家財処分
補助の対象		登録物件の外観確認及び点検、修理手配、清掃、建物内部の通気・換気・通水、敷地内の除草・庭木の手入れに要する費用	登録物件の建物状況調査に要する費用	登録物件の売買又は賃貸借の代理又は媒介にあたり、媒介業者に支払った報酬（築後20年以上の物件に限る）	住宅の安全性や居住性、機能性等の維持向上のために行う改修工事（費用の総額が20万円以上）	住居内の家財処分。併用住宅の場合には居住部分に限ります（経費の総額が5万円以上）
対象者	物件登録者	○	○	○	○	○
	利用登録者	—	—	○	○	○
補助額	補助率	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
	限度額	1万円	5万円	10万円	50万円	10万円
申請回数		年1回 (2回まで)	年1回 (2回まで)	1回限り	1回限り	1回限り

空き家の豆知識 ①

空き家は個人の財産！ 適正な管理は所有者の責任です

「空家等対策の推進に関する特別措置法」においても、空家等の適切な管理は、所有者又は管理者の責務とされています。

空き家を管理せずに放置した結果、周囲の住民や通行人等に被害を与えた場合、空き家の所有者等が損害賠償を問われる場合があります。



参考【空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）】

（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は、周囲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。

【特定空家等】 特定空家等に対する措置

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囲の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行い、改善がされない場合は「勧告・命令・代執行」と特定空家等に対する措置が行われます。

勧告の対象となった土地は固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなり、固定資産税が増額になる場合があります。

参考【空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）】

（定義）

第二条

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囲の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。



空き家の豆知識 ②

遺言書・家族信託は 空き家問題発生の予防薬！

2014（平成26）年度に国土交通省が実施した「空家実態調査」によると、現在、戸建ての空き家等を取得した経緯は「相続した」が全体の52.3%と最も多く、また、戸建て空き家等の所有者の年齢は65歳以上の高齢者が全体の55.6%を占めています。

遺言書

空き家問題の発生を防ぐためには、空き家を取得した経緯で最も多い「相続」がいかにか円滑に行われるかが重要となります。

「相続」のトラブルが原因によって発生した空き家問題は、「相続」が解決しない限り同様に解決することがなく、長期化してしまうことがあります。

未然に「相続」のトラブルを防ぐ手段としては、「遺言書」の作成が効果的となります。

遺言書を作成することで法定相続人に認められる遺留分を侵害しない範囲であれば被相続人の考えた通りに相続をさせることができます。

遺言書には公証役場で公証人に作成してもらう「公正証書遺言」や本人が作成する「自筆証書遺言」等の作成方法がありますので、行政書士等の専門家に相談して自分に合った作成方法を検討しましょう。

- ※ 法的な裏付けはありませんが、エンディングノートを活用するのも、被相続人の意思表示の手段となります。小山市では「思いつむぎノート」を配布しています。



思いつむぎノート

成年後見人

土地・建物の所有者である親が認知症により判断能力が低下・喪失し、介護施設等へ入所してしまうと、それまで親が生活していた建物が空き家となってしまいます。

そこで土地・建物を売却したいと思っても、まず家庭裁判所に申し立てを行い「成年後見人」を選定してもらう必要があります。しかし、後見人の選任には申し立てから期間を要し、弁護士や司法書士等の専門家が選任されることもあります。そして、不動産の売却は後見人が裁判所に許可を求めなければならず、必ずしも売却ができるわけではありません。

また、不動産の売却ができて、後見人は終了せず、専門家が選任された場合は被後見人である親が亡くなるまで後見人への報酬が発生します。

家族信託

認知症になると不動産や預金等の財産は凍結されてしまいます。

家族信託は高齢になった親（所有者）が元気なうちに、信託のできる家族に財産の管理を託すことで、判断能力が低下したり喪失したとしても、財産が凍結されることなく、管理や処分をスムーズに行うことができ、空き家対策や相続対策として有効な制度です。

空き家報告用紙

令和〇〇年〇〇月〇〇日

報告者 氏名 (団体名) 小山 太郎 (〇〇自治会、〇〇地区
まちづくり 推進協議会 等)連絡先 0285-12-3456 (固定電話) または
090-1234-5678 (携帯電話) の番号

空き家情報

① 住所 小山市 中央町〇-〇-〇

空き家の住所がわからない場合は空き家が特定できるような情報をご記入ください。

目印となる建物や住所からの位置関係、その他建物の特徴、位置図等

例) コンビニ〇〇店から南に2件目の建物

小山市〇〇町〇-〇-〇から道路を挟んで南側の建物

建物の特徴 (2階建て、白色、表札「〇〇」、〇階道路側のガラスが割れている 等)

② ご報告いただく内容 (いずれかに✓をつけてください。)

 新しい空き家を発見した 空き家が解体された 空き家だった土地が使用されるようになった 空き家の状態が悪化した その他 (その他の場合は「③空き家に関する情報」に詳細をご記入ください。)

③ 空き家に関する情報

空き家に関してご存知なこと・お気づきの点についてご記入ください。

例) 【新しい空き家を発見した】の場合

亡くなった、引っ越した、施設等に入居した、近所に親戚が住んでいる 等

【空き家が解体された】の場合

解体されて空き地になった、解体されて新築工事が始まった 等

【空き家だった土地が使用されるようになった】の場合

新しい住人が住んでいる、駐車場や資材置き場等として使用されている 等

【空き家の状態が悪化した】の場合

台風で屋根が飛散した、地震で壁が崩落した、木が倒れた、塀が倒れた 等

【その他】の場合

〇〇不動産の看板が設置された、破損箇所が修繕された 等

空き家報告用紙

年 月 日

報告者 氏名
(団体名)

連絡先

空き家情報

① 住所 小山市

空き家の住所がわからない場合は空き家が特定できるような情報をご記入ください。

② ご報告いただく内容 (いずれかに✓をつけてください。)

- 新しい空き家を発見した 空き家が解体された
- 空き家だった土地が使用されるようになった
- 空き家の状態が悪化した
- その他 (その他の場合は「③空き家に関する情報」に詳細をご記入ください。)

③ 空き家に関する情報

空き家に関してご存知なこと・お気づきの点についてご記入ください。