

尾道市空家等対策計画



平成 29 年 3 月

(令和 4 年 3 月一部改訂)

尾 道 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置付け	2
4. 計画の期間	2
5. 計画の対象	2
第2章 空家等の現状と課題	4
1. 尾道市の状況	4
2. 平成27年度空家等実態調査	12
3. 所有者等の意向に関するアンケート調査結果	18
4. これまでの空家等に対する取組み	25
5. 空家等に関する課題	31
第3章 計画の基本目標及び空家等対策の基本的な考え方	32
1. 計画の基本目標	32
2. 空家等対策の基本的な考え方	32
3. 空家等対策の視点	34
4. 施策体系	35
5. 特定空家等判断基準	37
第4章 空家等対策の取組み方針	39
1. 空き家化の予防・発生抑制	39
2. 空家等の適切な管理の促進	40
3. 空家等の利活用促進	42
4. 管理不全な空家等の解消	43
5. 跡地の利活用促進	44
第5章 空家等対策の推進	45
1. 推進体制の構築	45
2. 計画の進行管理	45
巻末資料	46
資料1 尾道市特定空家等判断基準	47
資料2 尾道市における特定空家等に対する措置のフロー	73
資料3 尾道市空家等対策条例	74
資料4 尾道市空家等対策条例施行規則	76
資料5 空家等対策の推進に関する特別措置法	97
資料6 尾道市空家等対策協議会条例	103
資料7 尾道市空家等対策協議会運営要綱	105

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年、全国的に少子高齢化や人口減少が進み、中古住宅の流動性の低さや制度上の問題（税制・建築基準法）等も相まって、空家等の数が年々増加しています。

尾道市においても、人口減少が進展しており、平成27年10月1日現在の人口総数約13.9万人（平成27年国勢調査より）から、令和7年には約12.7万人（尾道市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン独自推計より）まで減少することが推計されています。

また、平成27年度の尾道市空家等実態調査では空家等総数が7,353件となり、隣接する自治体と比較しても人口当たりの空家等数は多くなっており、今後もさらに空家等が増加していくことが予測されます。

増え続ける空家等の中で、適切な管理が行われていないものについては、防災、衛生、景観等の面で地域に様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。

こうした背景を受け、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「尾道市空家等対策計画」を策定します。



2. 計画の目的

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

3. 計画の位置付け

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

4. 計画の期間

本計画の期間は、平成29年度から令和3年度までの5年間としていましたが、1年間延長し、令和4年度までの6年間とします。

ただし、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

5. 計画の対象

(1) 対象エリア

本計画の対象エリアは市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の定義

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」といいます。）」第2条第1項の「空家等」を対象とします。

【空家等の定義】

建築物※1又はこれに附属する工作物※2であって居住その他の使用がなされていない※3ことが常態※4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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいう。

※4：「常態」とは、年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となる。

■居住その他の使用がなされていない住宅とは

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類	計画の対象
一時現在者のみ住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住しているものが一人もいない住宅			—
空家等	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅			—
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅			—
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅			不動産市場に流通していないものは対象
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅			
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅			
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの			—

※マンション・アパート等の共同住宅は1戸でも使用されていれば「空家等」に該当しません。

(3) 対象とする跡地の定義

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

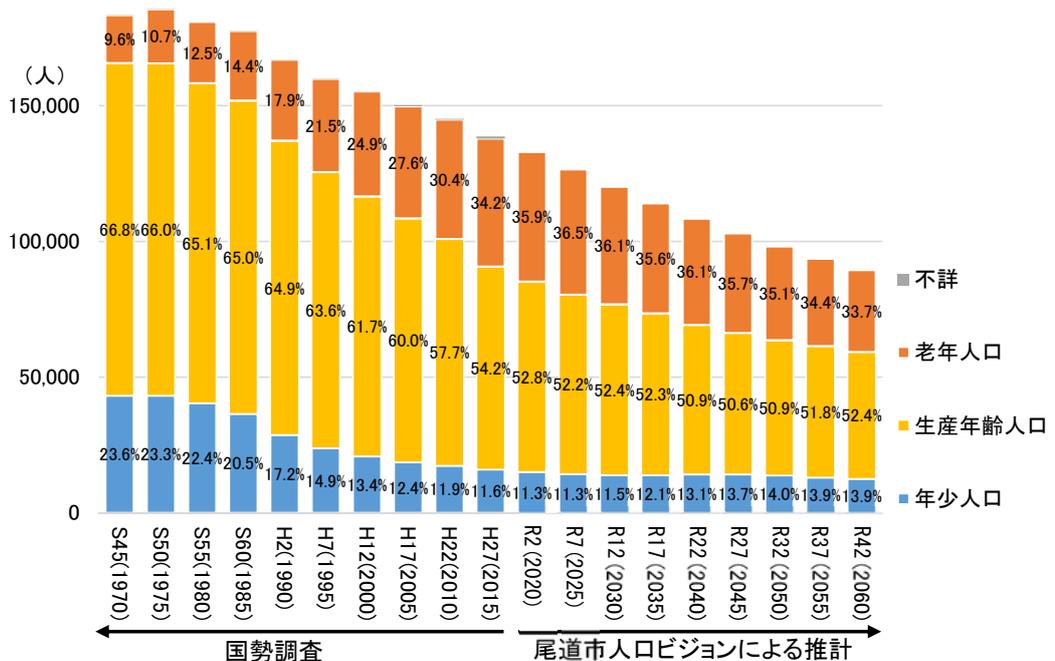
第2章 空家等の現状と課題

1. 尾道市の状況

(1) 住宅を取り巻く社会変化

①人口推移、推計

尾道市の人口は昭和50年（1975年）をピークに減少に転じ、現在まで減少を続けています。減少傾向は今後も続くと見込まれ、尾道市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンによる独自推計では令和42年（2060年）時点において人口総数8.9万人になると推計されています。



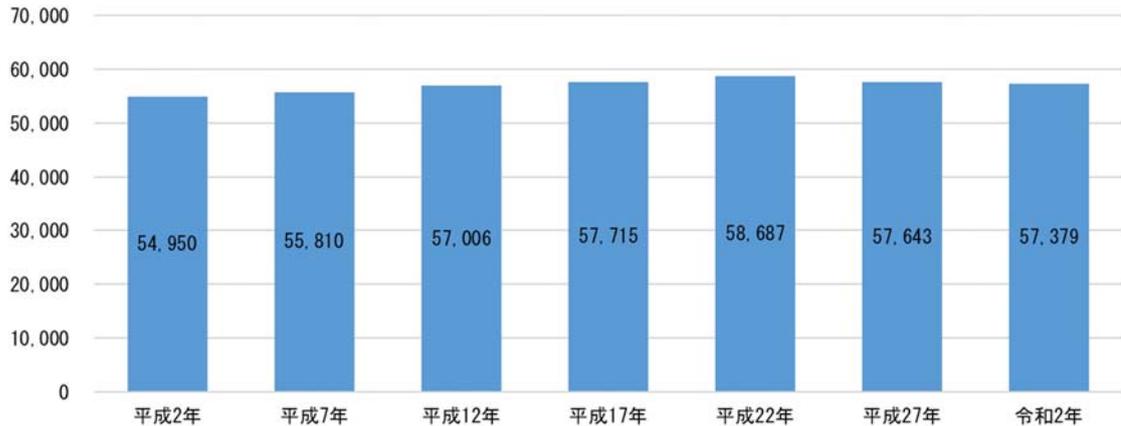
出典) 昭和45年～平成27年国勢調査、尾道市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

図1 年齢階層ごと人口総数の推移・推計

②世帯増減

一般世帯数は一貫して増加していましたが、平成27年に初めて減少に転じ、令和2年度には一般世帯数は57,379世帯となっています。

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

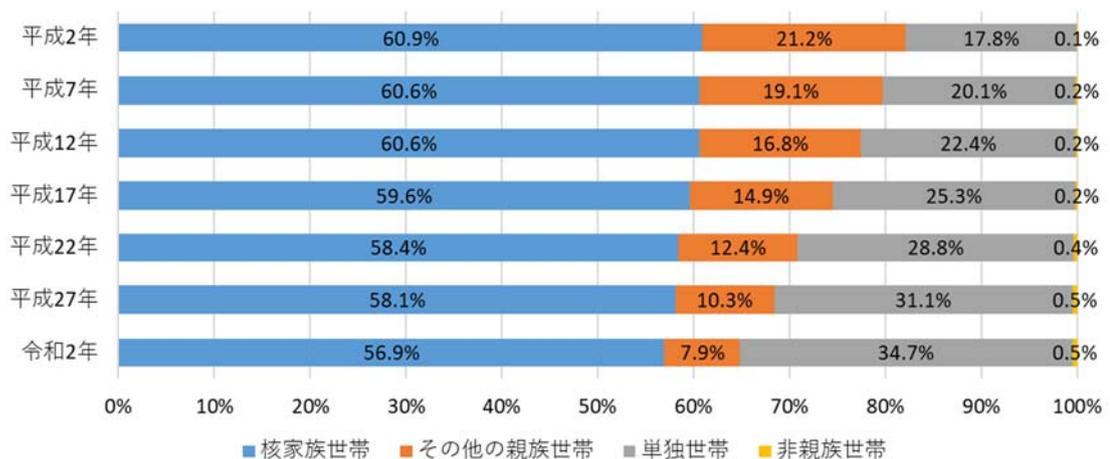


出典) 平成2年～令和2年国勢調査

図2 一般世帯数推移

③類型別世帯割合推移

家族類型別に世帯数の割合の推移をみると、単独世帯は年々増加しており、核家族及びその他の親族世帯は減少を続けています。

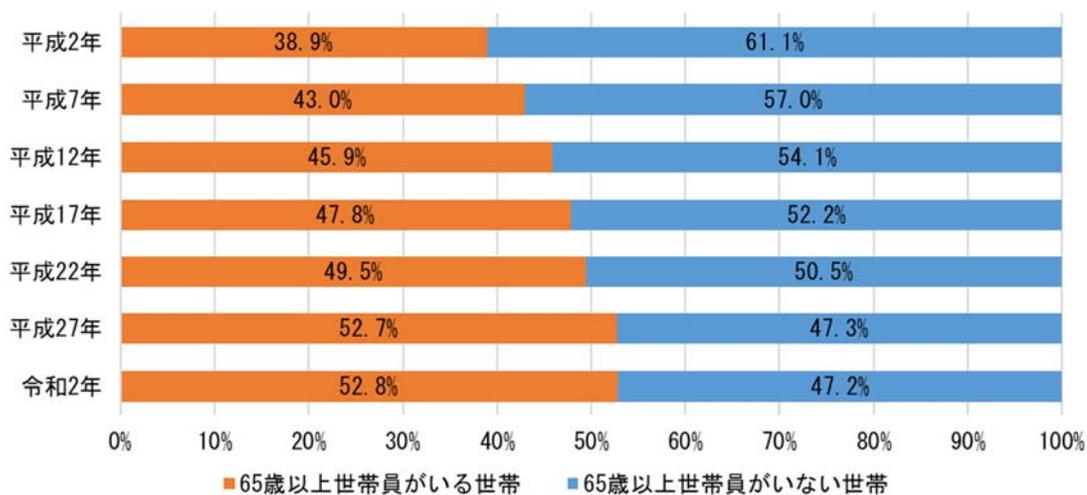


出典) 平成2年～令和2年国勢調査

図3 類型別世帯割合推移

④ 65歳以上世帯員の有無別世帯割合推移

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



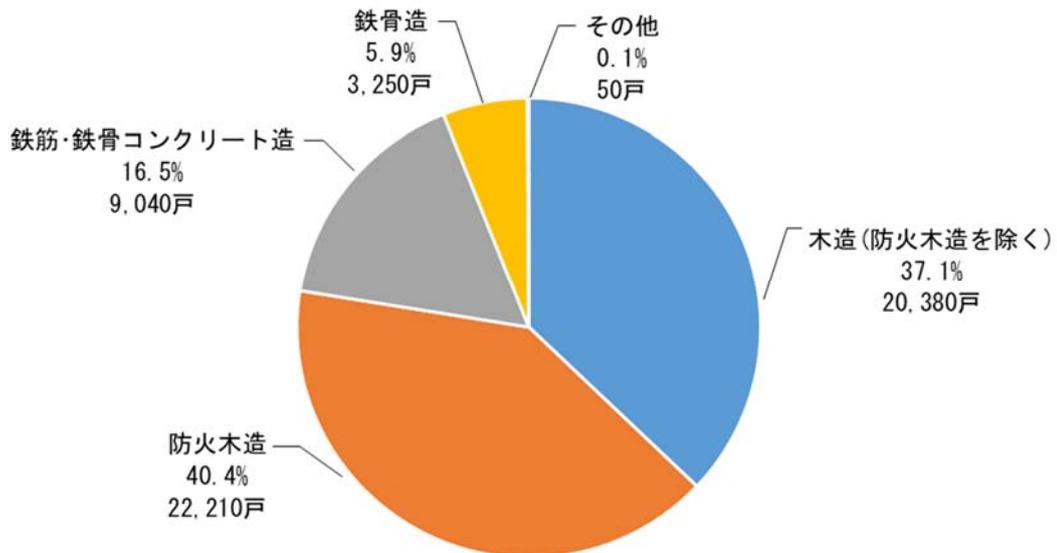
出典) 平成2年～令和2年国勢調査

図4 65歳以上世帯員の有無別世帯割合推移

(2) 住宅の状況

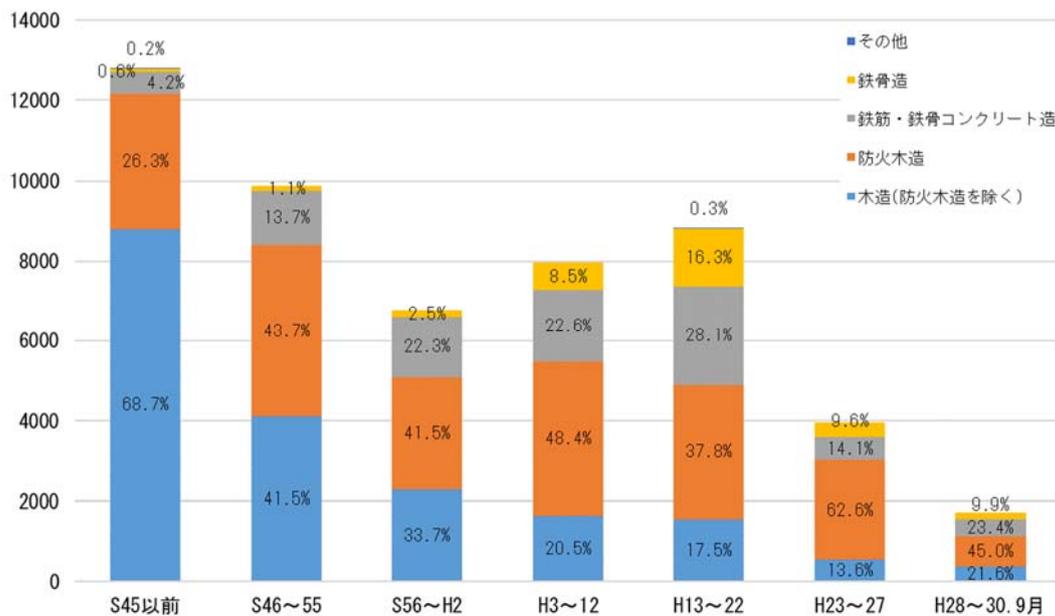
①住宅の構造

住宅を構造別にみると、木造の住宅が最も多くなっています。昭和56年5月31日以前に建築された住宅では、防火木造ではない木造住宅の割合が高い傾向にあります。



出典) 平成30年住宅・土地統計調査

図5 住宅の構造別割合

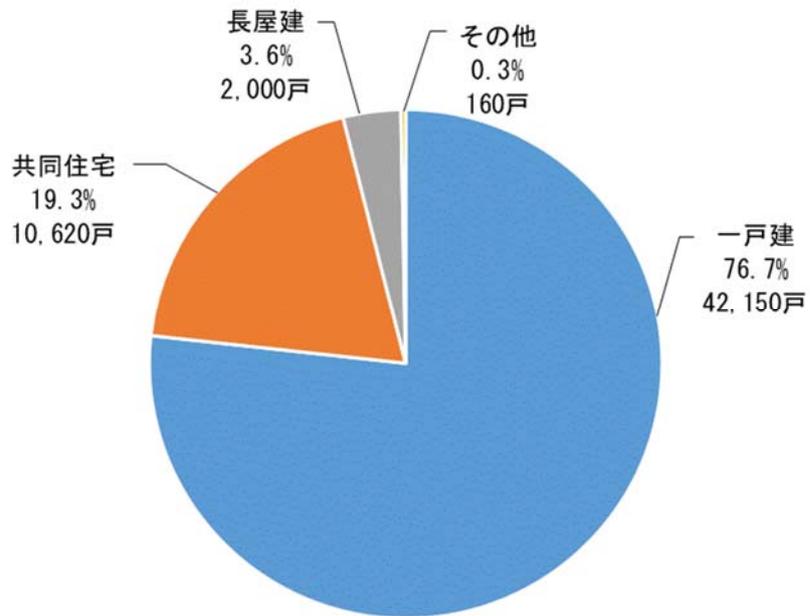


出典) 平成30年住宅・土地統計調査

図6 建築の時期別住宅の構造別住宅総数

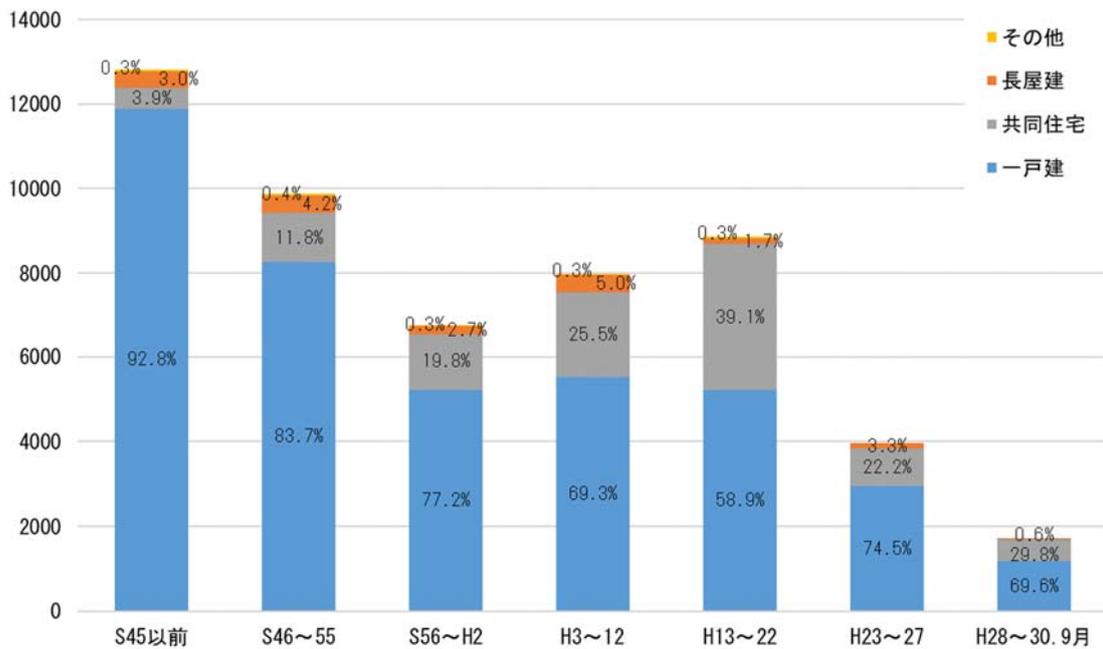
②住宅の建て方

住宅を建て方別にみると、一戸建が42,150戸と最も多くなっています。築年数の経過した住宅ほど、一戸建の住宅の割合が高い傾向があります。



出典) 平成30年住宅・土地統計調査

図7 住宅の建て方別割合



出典) 平成30年住宅・土地統計調査

図8 建築の時期別住宅の建て方別住宅総数

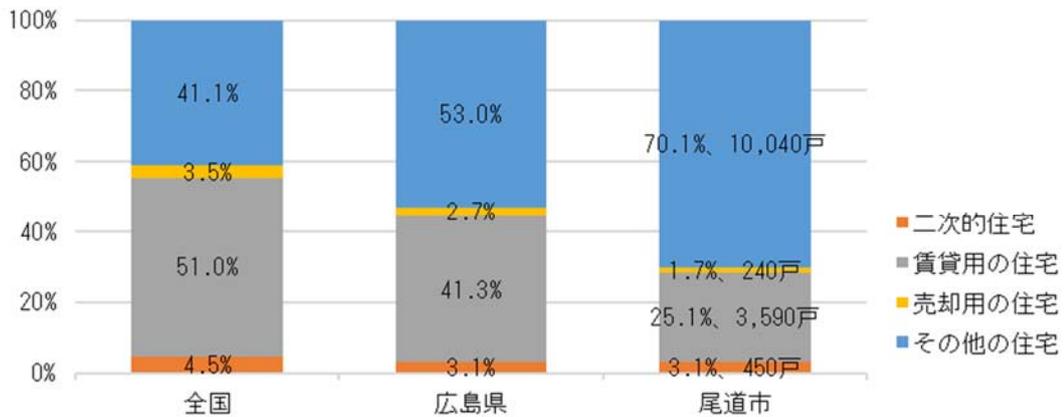
③空家等の種類別割合

尾道市の空家等を下表に従い「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類すると、全国・広島県と比べ、「その他の住宅」の割合が高くなっています。また、「その他の住宅」の87.3%が戸建住宅で、賃貸用の住宅は88.3%が長屋建・共同住宅他となっています。

表1 空家等の種類

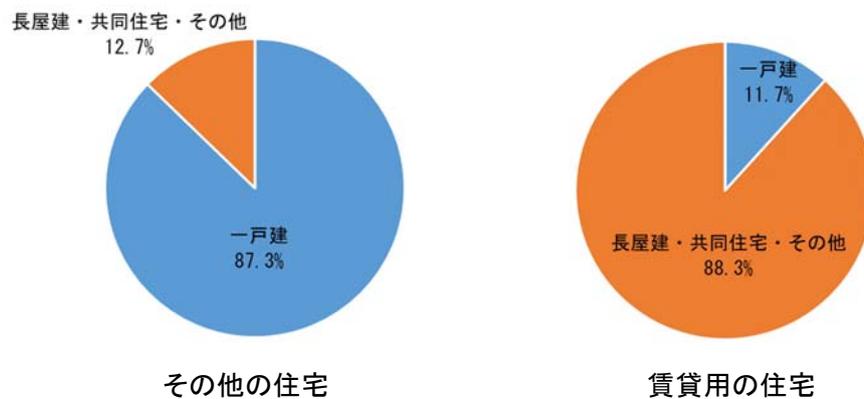
種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

出典)「平成30年住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)



出典)平成30年住宅・土地統計調査

図9 空家等の種類別割合



出典)平成30年住宅・土地統計調査

図10 尾道市の空家等の種類別建て方別割合

④空家率の推移

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

※旧町については統計データが無いため、旧因島市域のみを加算

(平成17年尾道市・御調町・向島町合併 平成18年尾道市・因島市・瀬戸田町合併)

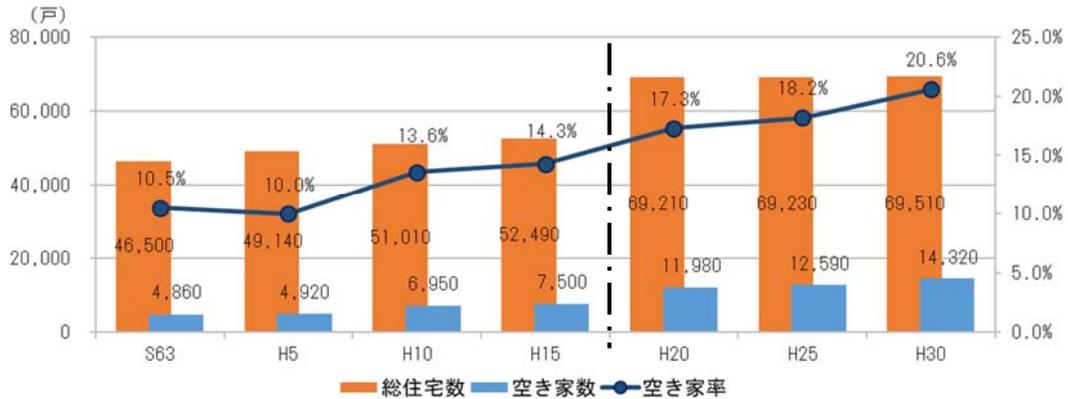


図101 尾道市(※)の総住宅数及び空家率の推移

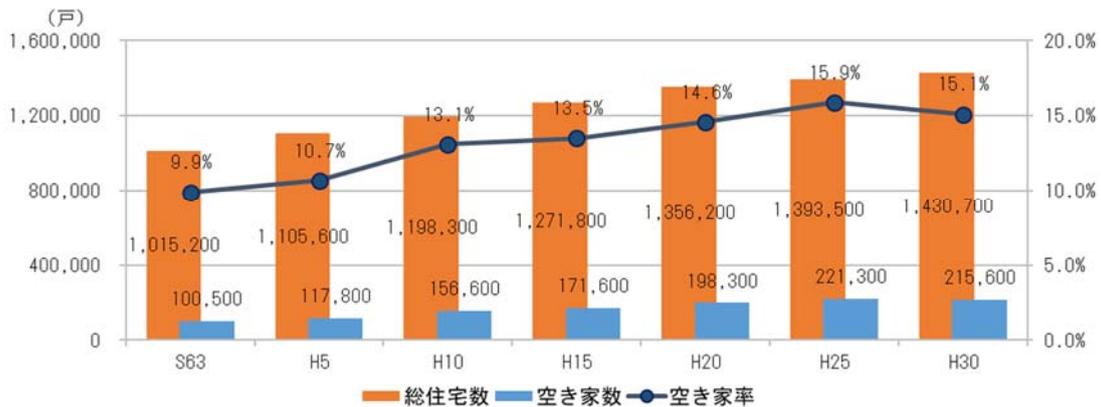


図112 広島県の総住宅数及び空家率の推移

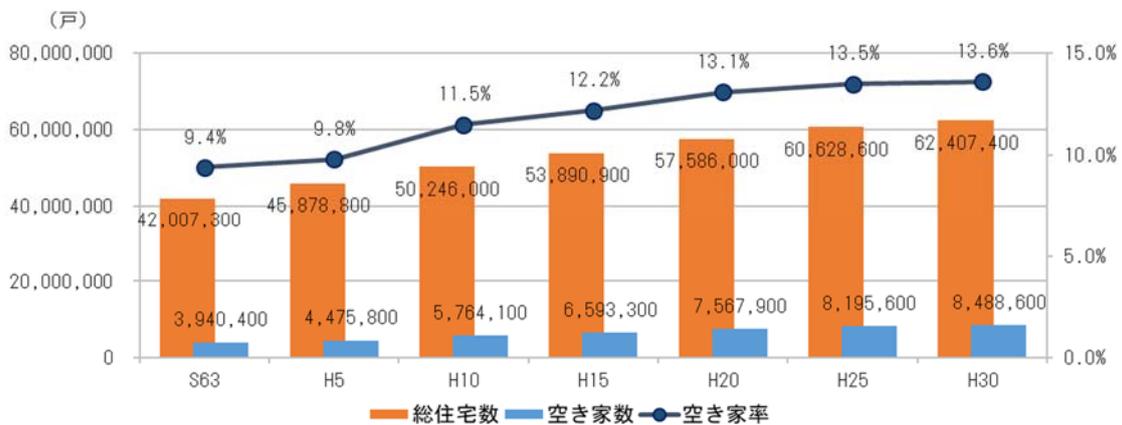
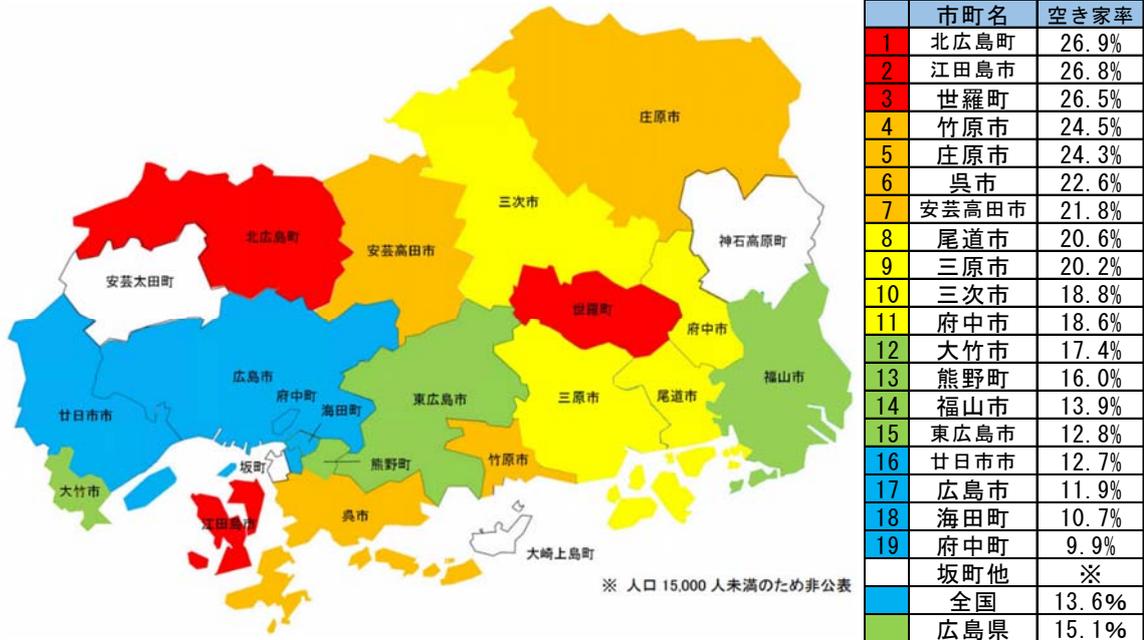


図123 全国の総住宅数及び空家率の推移

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

⑤県内他市町との空き家率の比較

広島県内の他市町と比較すると、平成30年の尾道市の空き家率は20.6%と、県内9位となっています。



出典) 平成30年住宅・土地統計調査

図134 市町別の空き家率

2. 平成27年度空家等実態調査

本市における空家等の現状を把握するため、市全域を対象に平成27年度空家等実態調査を行いました。調査の結果、市内の空家等総数は7,353件でした。

空家等の可能性があるものの、建物に近寄ることができず周辺の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかった「調査不可」が174件、入居者はいないが不動産会社による売り・貸し等の表示がある「管理物件」が329件でした。

表2 調査結果と空家等総数

尾道市内空家等総数	7,353件
調査不可数	174件
管理物件数	329件

(1) 調査判定項目

調査不可及び管理物件を除いた7,353件について、「階数」「建物用途」等の実態を把握し、「老朽度・危険度」「周辺に対する危険度」の調査結果による判定を行いました。建物以外の項目については、「敷地内の状況」として周辺環境に影響がある項目を調査しました。

①階数

階数については、以下の4分類で整理しました。

表3 階数

階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上
----	-----------------------

②建物用途

建物用途については、以下の5分類で整理しました。

表4 建物用途

建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:併用住宅 4:店舗・事務所 5:その他
------	-------------------------------------

③老朽度・危険度のランク

老朽度・危険度のランクは、以下の判定基準に従い各項目について測定点をつけ、測定点の合計から空家等の老朽度・危険度のランクをA～Eでの5段階で判定しました。

表5 判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	測定点	
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0	
			(2) 不明(目視不可能)	10	
			(3) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
			(4) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0		
		(2) 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0		
		(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		
		(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの	50		
		(4) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく倒壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0		
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0		
		(2) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		(3) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
		(4) 屋根が著しく変形したもの	50		
	3	⑥外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁がないもの		0
(2) 延焼のおそれのある外壁があるもの			10		
(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20		
⑦屋根		(1) 屋根が不燃性材料でふかれているもの	0		
		(2) 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	⑧雨水	(1) 雨樋があるもの	0		
		(2) 雨樋がないもの	10		

備考 ①一の評価項目につき該当評価内容が複数ある場合には、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち、最も高い評価点とする。

合計

表6 老朽度・危険度のランク

老朽度・危険度	ランク	判定内容	点数
 低 高	A	小規模の修繕により再利用が可能	0～39点
	B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
	C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99点
	D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100～149点
	E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

④周辺に対する危険度のランク

周辺に対する危険度のランクは、以下のⅠ、Ⅱの2段階で判定しました。

表7 周辺に対する危険度のランク

ランク	判定内容
Ⅰ	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない
Ⅱ	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がある

⑤敷地内の状況

敷地内の状況については、以下の項目の有無を判定しました。

表8 建物の状況

門柱・塀の傾き、損傷	1:有 2:無	臭気の発生	1:有 2:無
雑草の繁茂	1:有 2:無	スズメバチ等の害虫の発生	1:有 2:無
立木の損傷、倒壊、はみ出し	1:有 2:無	ゴミ等の放置又は不法投棄	1:有 2:無

(2) 調査判定結果

①建物階数別

調査を実施した空家等を建物階数別にみると、2階建ての空家等が4,586件と最も多く、次いで平屋建てが2,569件となっています。

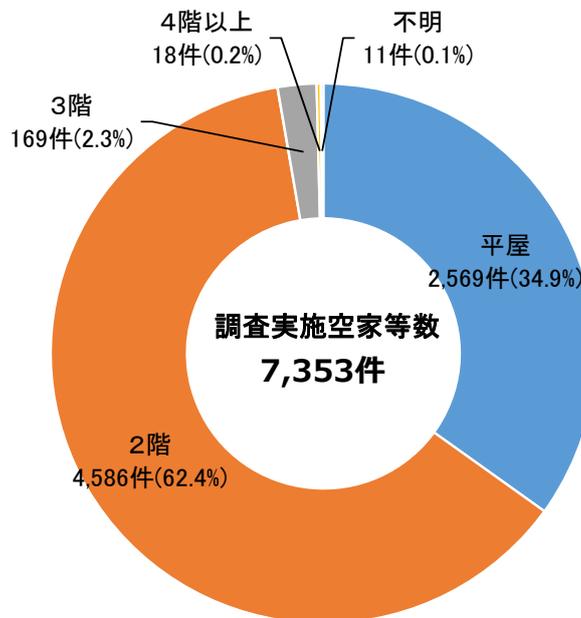


図14 建物階数別空家等件数割合

②建物用途別

建物用途別にみると、戸建住宅が5,147件と空家等総数の約7割を占めています。

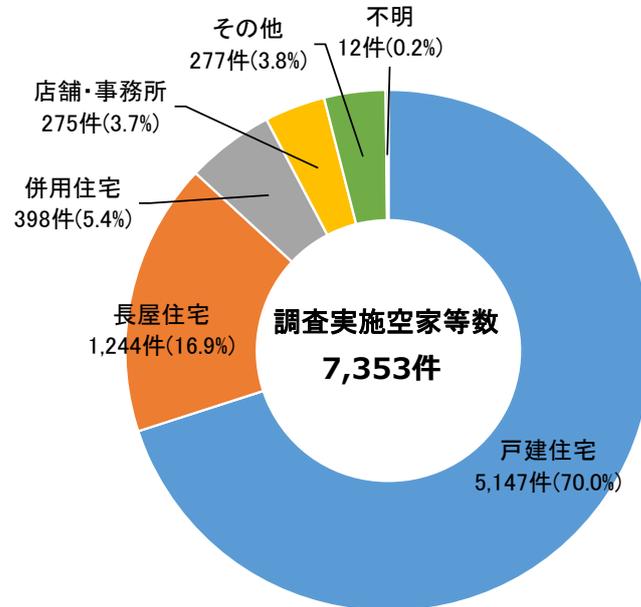


図15 建物用途別空家等件数割合

③ランク別内訳

調査を実施した空家等総数7,353件を老朽度・危険度ランク別にみると、老朽度・危険度の低いランクA・Bで53%となっています。最も老朽度・危険度の高いランクEの空家等は450件で、調査を実施した空家等総数の6%を占めています。

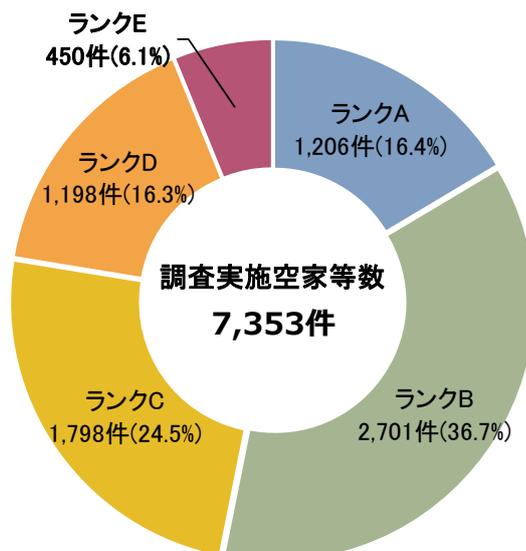


図16 ランク別空家等件数割合

(3) 地域別調査判定結果

旧尾道市域（5地域※）、旧因島市域、旧向島町域、旧瀬戸田町域、旧御調町域ごとの空家等件数及び空家等のランクは以下のとおりとなっています。空家等件数は中部地域が最も多く、旧御調町が最も少なくなっています。

※尾道市都市計画マスタープランにおける地域分けを採用。ただし、久保町の一部は東部地域だが、本集計では便宜上久保町の空家等件数は全て中部地域に算入している。



図17 尾道市地域図

表9 地域別空家等件数及びその内訳

地域	空家等件数	調査可	調査不可	管理物件	調査可の空家等のランク内訳				
					A	B	C	D	E
旧尾道市	4,645	4,304	106	235	671	1,623	1,022	736	252
中部地域	2,159	2,036	33	90	230	785	531	369	121
東部地域	540	484	5	51	109	213	77	68	17
西部地域	565	533	7	25	137	204	96	71	25
南部地域	857	796	23	38	161	278	198	119	40
北部地域	524	455	38	31	34	143	120	109	49
旧御調町	366	331	33	2	26	71	84	89	61
旧向島町	856	786	14	56	163	291	197	111	24
旧因島市	1,429	1,383	15	31	209	508	378	202	86
旧瀬戸田町	560	549	6	5	137	208	117	60	27
合計	7,856	7,353	174	329	1,206	2,701	1,798	1,198	450

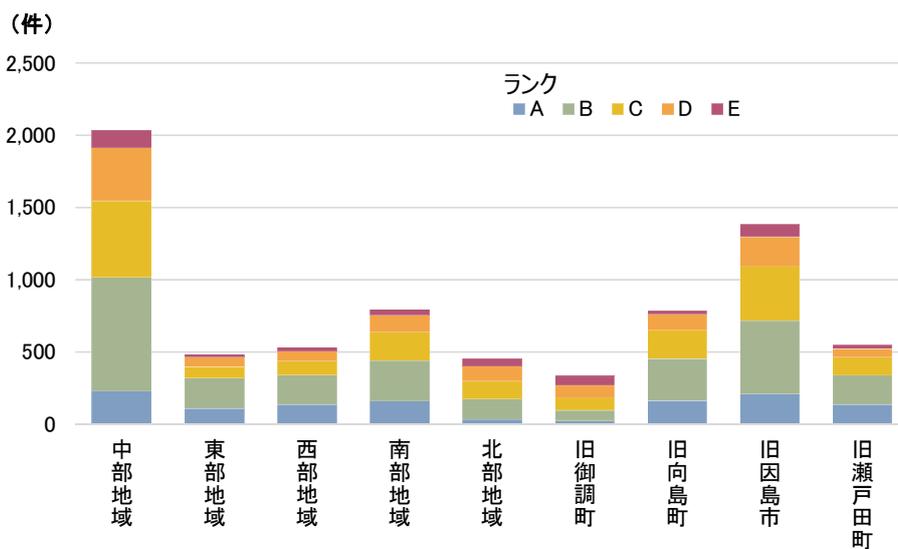


図18 地域別ランク別空家等件数

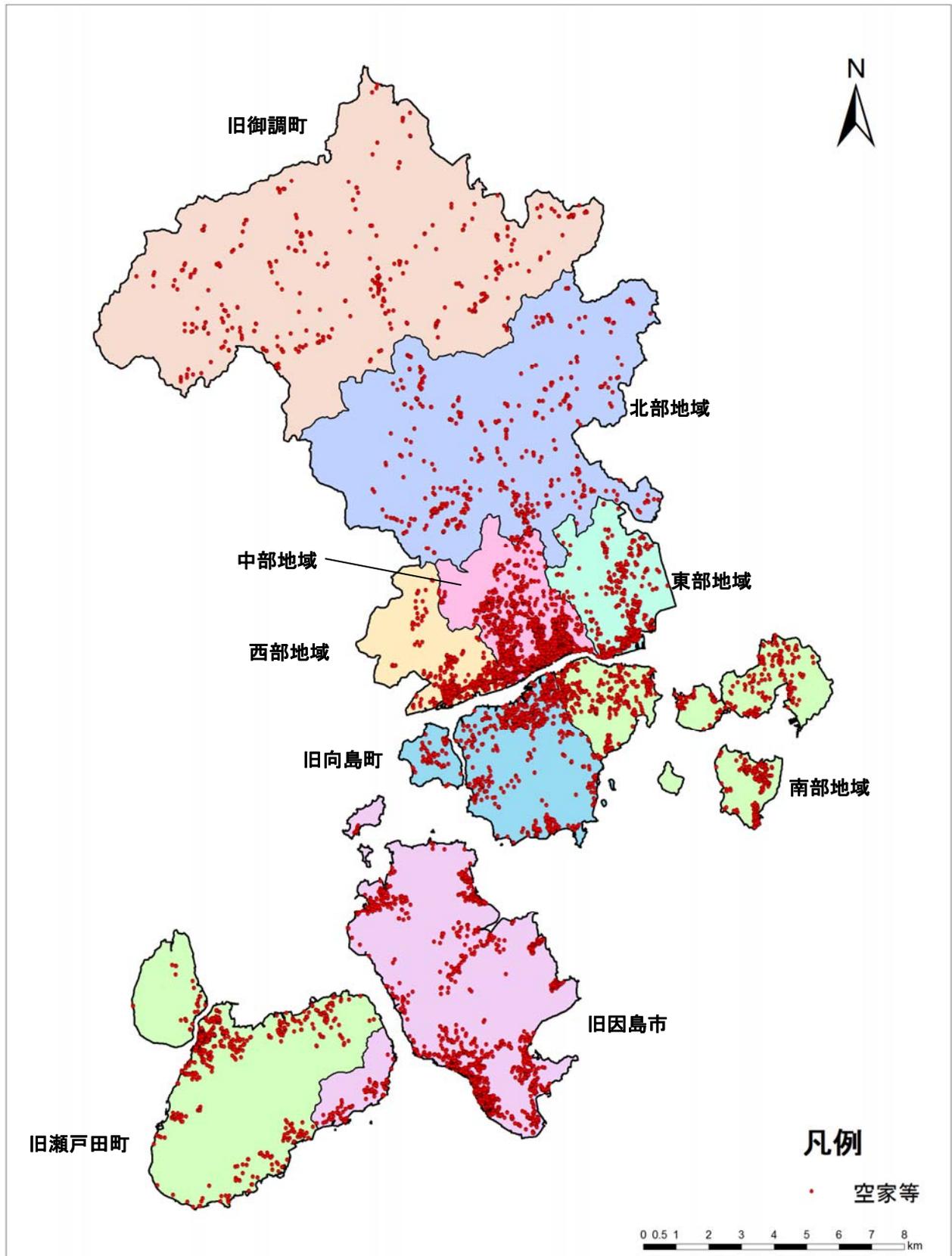


図19 空家等分布図

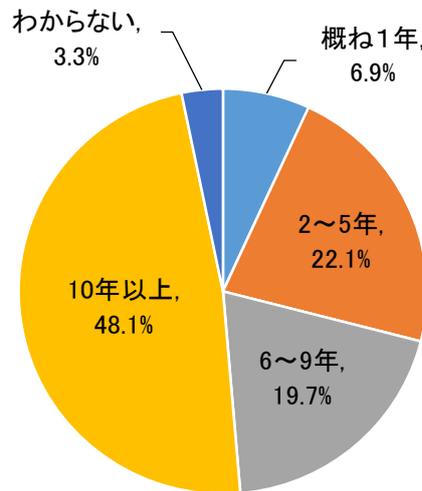
3. 所有者等の意向に関するアンケート調査結果

平成27年度空家等実態調査で把握した空家等7,353件の所有者等を対象にアンケート調査を実施し、3,255件の有効回答を得ました。回収率は44.3%となっています。

(1) 空家等になった時期

空家等になった時期は、「10年以上」が48.1%と最も多くなっています。10年以上の長期にわたって居住がなされていない空家等が約半数を占めている状況です。

■対象の建物が今の使用状況になった時期はいつ頃ですか。(1つ選択)



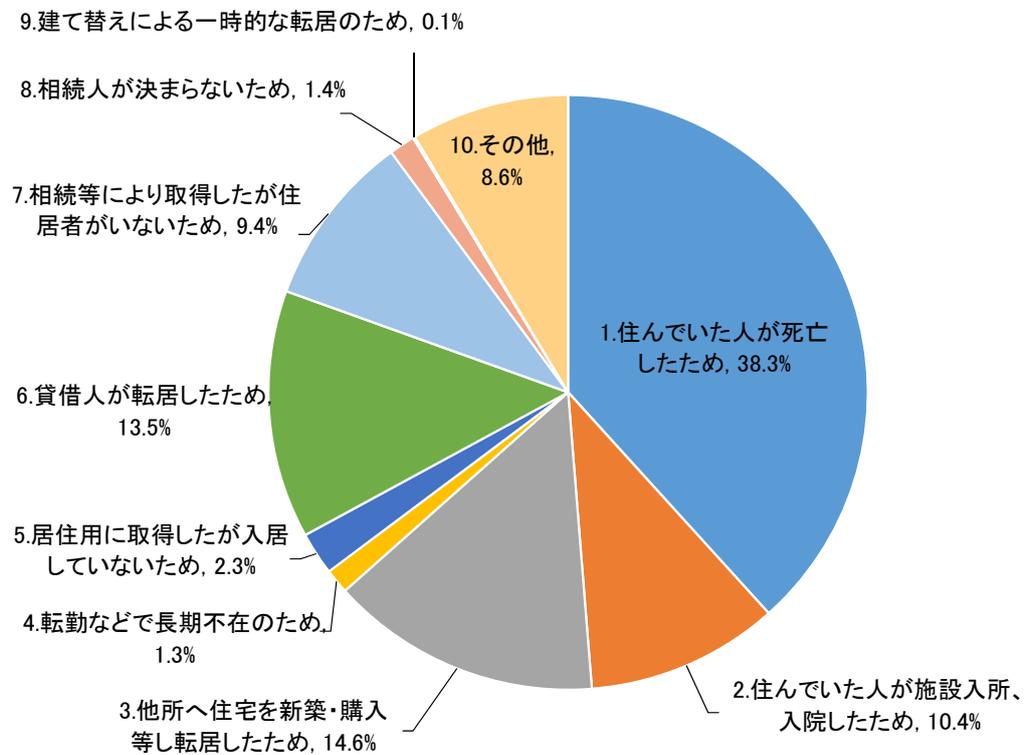
(有効回答数1,902件)

(2) 空家等になった理由

空家等になった理由としては、「住んでいた人が死亡したため」が38.3%と最も多く、「住んでいた人が施設入所、入院したため」が10.4%、「相続等により取得したが住居者がいないため」が9.4%、「相続人が決まらないため」が1.4%となっていることを合わせると、住んでいた人が住まなくなったのちに相続等の問題により次の居住者が決まらず空家等となったケースが約6割となっています。

次いで、「他所へ住宅を新築・購入等し転居したため」が14.6%となっており、転居も空家等が発生するひとつの要因となっています。

■対象の建物が今の使用状況になった理由は何ですか。(1つ選択)

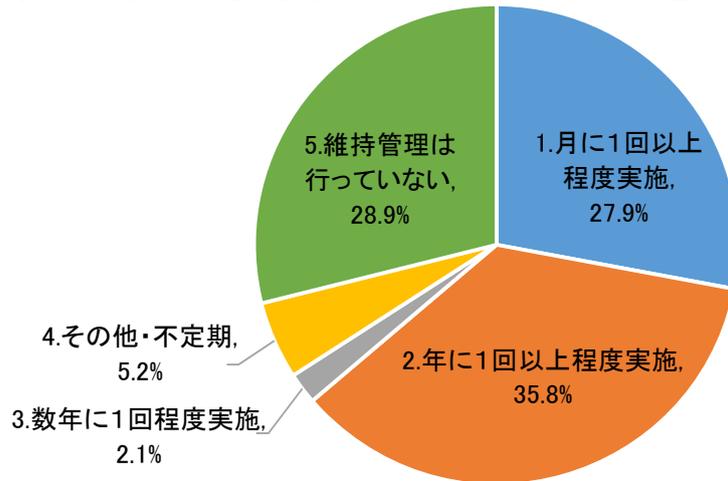


(有効回答数 1, 941 件)

(3) 維持管理の頻度

空家等の維持管理の頻度については、建物の維持管理を「月に1回以上程度実施」している所有者等が27.9%となっており、一定数の空家等で定期的な維持管理が行われています。一方で、「維持管理は行っていない」という所有者等が28.9%に上っており、全く維持管理されていない空家等も多く存在しています。

■対象の建物の維持管理を定期的に行っていますか。(1つ選択)

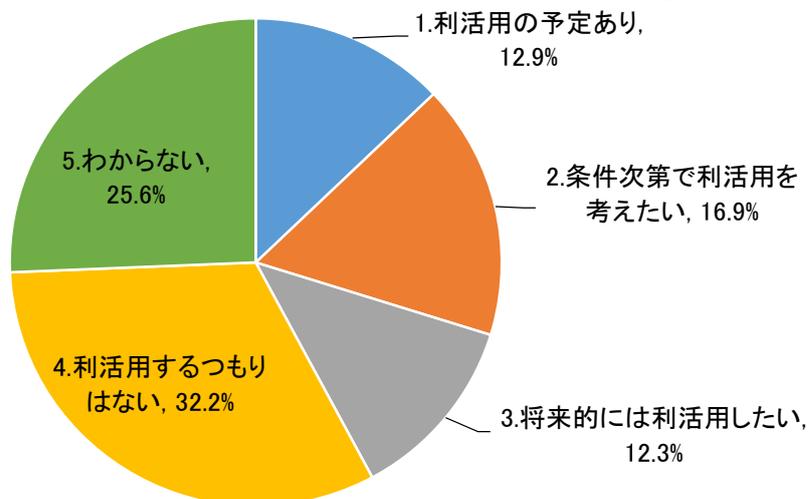


(有効回答数1,950件)

(4) 利活用の予定

利活用の予定については「利活用の予定あり」が12.9%にとどまる一方で、「利活用するつもりはない」が32.2%、「わからない」が25.6%と、利活用の意向の低い回答が過半数を占めています。

■対象の建物の利活用の予定はありますか。(1つ選択)

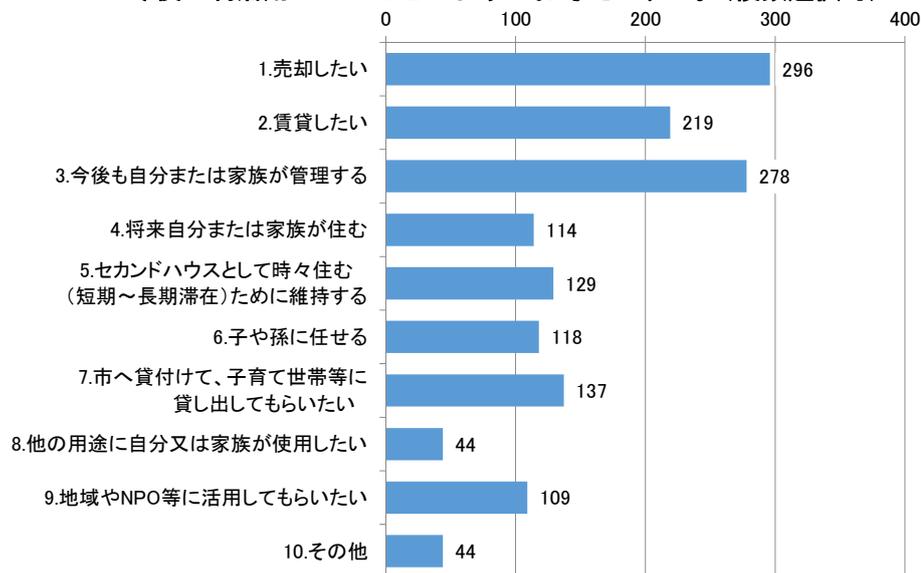


(有効回答数1,903件)

(5) 利活用についての意向

今後の利活用については、「売却したい」が296件、「賃貸したい」が219件となっており、売却・賃貸の意向を持つ所有者等は一定数存在しています。一方で、「今後も自分または家族が管理する」が278件、「将来自分または家族が住む」が114件となっているなど、今後も自ら所有する意向を持つ所有者等も多くなっています。

■今後の利活用についてどのようにお考えですか。(複数選択可)



(有効回答数868件)

(6) 利活用について困っていること・利活用しない理由

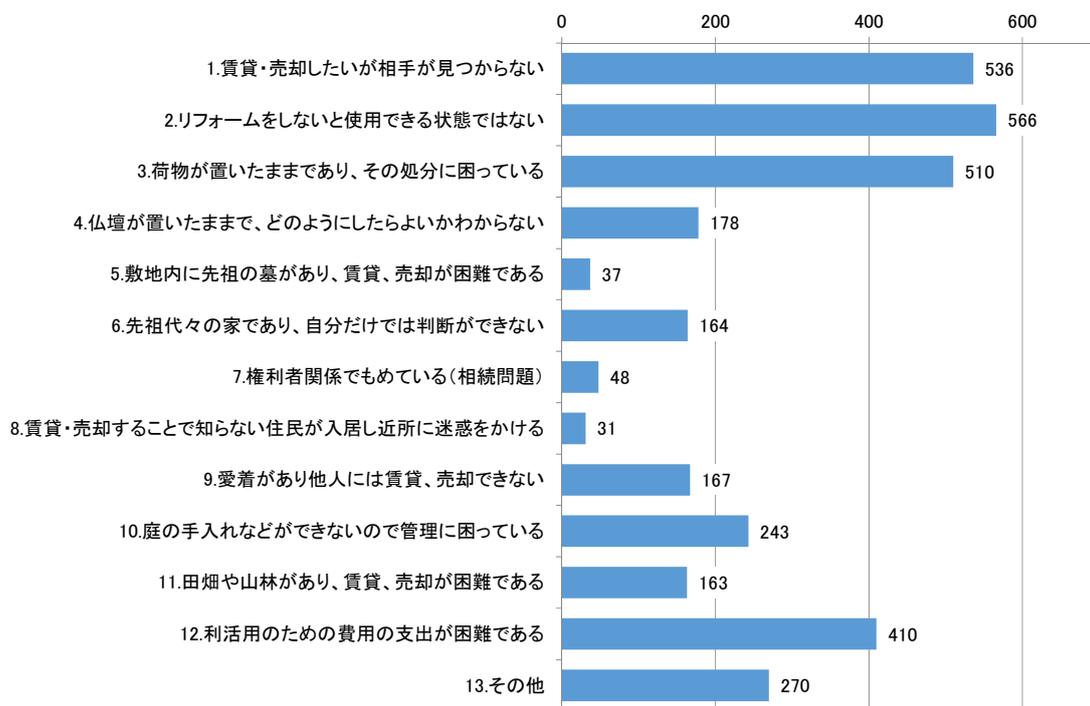
利活用について困っていることや利活用しない理由としては、「リフォームをしないと使用できる状態ではない」が566件と最も多くなっており、そのままでは利活用のできない空家等が多いことが伺えます。

次いで、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が536件と多くなっており、賃貸・売却の意向はあるものの相手が見つからないために利活用できていない空家等が多数存在しています。

また、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が510件、「仏壇が置いたままで、どのようにしたらよいかわからない」が178件になっているなど、荷物や仏壇等の整理ができないために利活用できていないケースも多くなっています。

一方で、「利活用のための費用の支出が困難である」が410件と、利活用について経済的な困難を抱えているケースも多くなっています。

■今後の利活用について困っていることや、利活用しない理由は何ですか。(複数選択可)

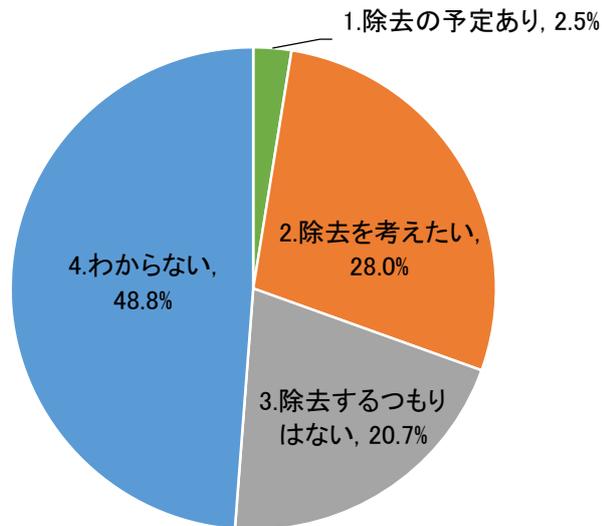


(有効回答数1, 699件)

(7) 解体除去の予定

解体除去の予定については、「除去の予定あり」が2.5%にとどまっている一方で、「除去するつもりはない」が20.7%、「わからない」が48.8%となっており、解体除去について意向の低い回答が約7割となっています。

■対象の建物の解体除去の予定はありますか。(1つ選択)



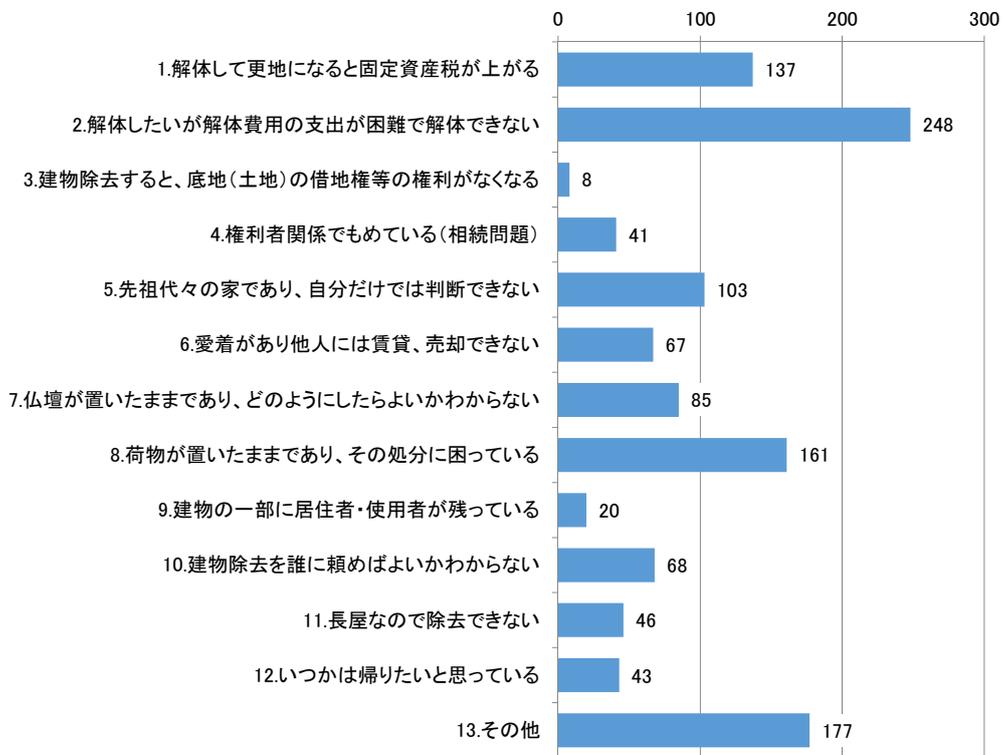
(有効回答数990件)

(8) 解体除去について困っていること・除去しない理由（複数回答）

解体除去について困っていることや除去しない理由としては、「解体して更地になると固定資産税が上がる」が137件、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が248件と、経済的な問題が多くなっています。

また、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が161件、「仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない」が85件と、荷物や仏壇等の整理ができないために除去できないケースも多くなっています。

■解体除去について困っていることや、除去しない理由は何ですか。（複数選択可）



(有効回答数923件)

4. これまでの空家等に対する取組み

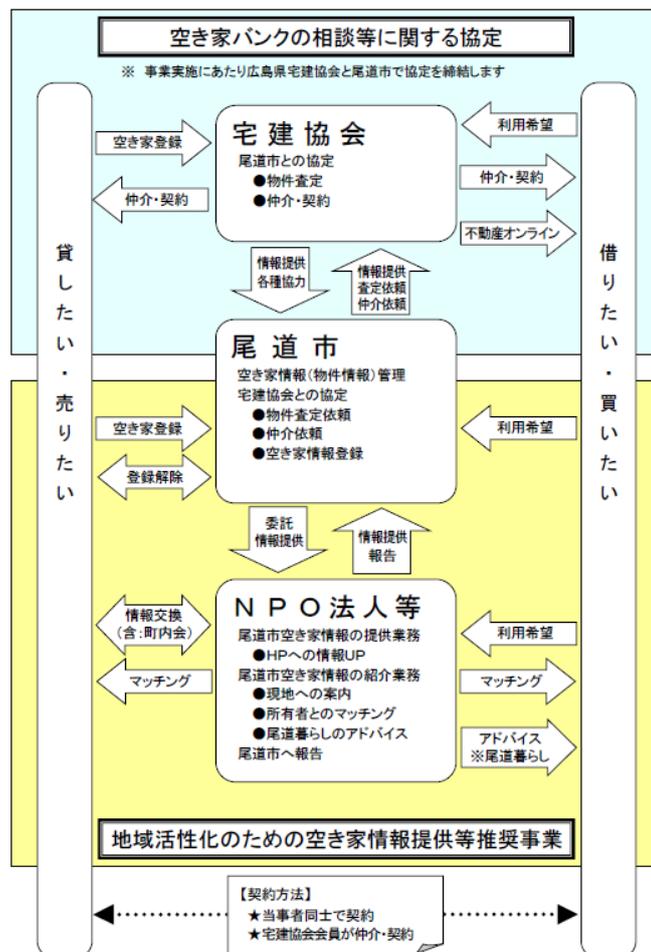
尾道市では、適切な管理が行われていない空家等に関する市民からの問い合わせや苦情に対しては、平成31年4からはまちづくり推進課が窓口となり庁内の関係部署と連携して対応を行ってきました。その他、空家等の利活用に関しては主に以下の事業に取り組んでいます。

(1) 尾道市空き家バンク制度

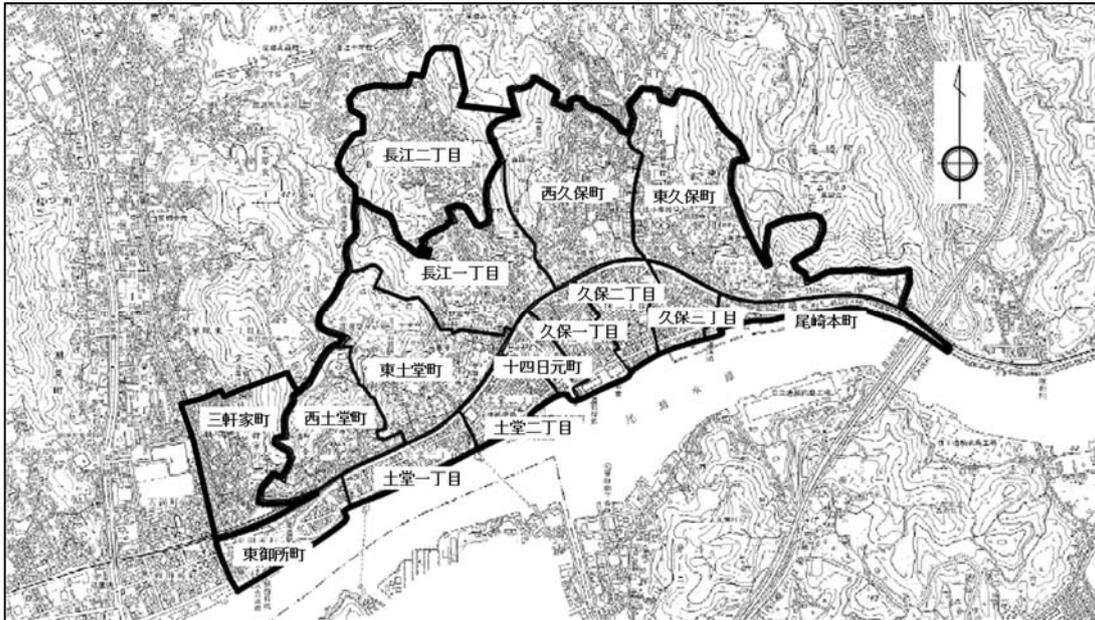
尾道市では平成11年から空き家バンクの運営を行ってきましたが、平成21年10月からは「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」に業務の一部を委託し、尾道三山南斜面市街地を中心とした地域の空き家情報の提供を行っています。

平成21年10月から令和3年3月までに、相談状況は延べ7,457件、定住実績は128世帯、登録件数は225件（+再登録62件）となっています。

尾道市の「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」イメージ図



対象区域図



但し、上記特別区域（西土堂町、東土堂町、長江一丁目、長江二丁目、西久保町、東久保町、東御所町、三軒家町、土堂一丁目、土堂二丁目、十四日町、久保一丁目、久保二丁目、久保三丁目、尾崎本町）のうち、次の（1）又は（2）のいずれかに該当する空き家は当該事業の対象としない。

（1）次のいずれかの道路に面しているもの

一般国道2号	市道三軒家福地浜線	市道西御所7号線
市道西御所線	市道東御所1号線	市道尾道駅前東手崎海岸線
市道尾道駅前尾崎線	市道東御所5号線	市道東御所6号線
市道東御所7号線	市道本通線	市道土堂8号線
市道土堂9号線	市道土堂10号線	市道土堂37号線
市道土堂39号線	市道土堂40号線	市道土堂41号線
市道渡場線	市道十四日1号線	市道十四日2号線
市道十四日3号線	市道十四日4号線	市道十四日6号線
市道久保町第191号線	市道久保1号線	市道久保2号線
市道久保3号線	市道久保9号線	市道久保22号線
市道久保23号線	市道久保44号線	市道久保46号線
市道久保53号線	市道尊光寺前新開線	市道久保海岸線
市道新地防地線		

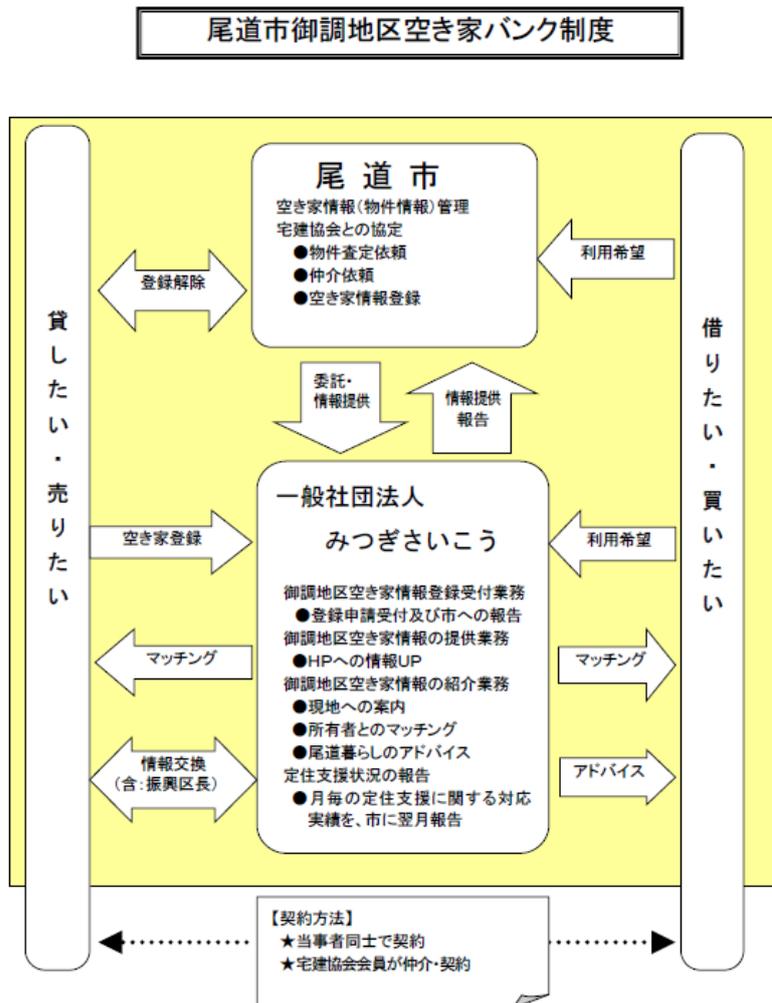
（2）次のいずれかの区域にあるもの

- 久保一丁目4番から5番、12番から13番の各街区
- 久保二丁目6番から23番の各街区

(2) 尾道市御調地区空き家バンク制度

御調地区における空き家の有効活用を通して、定住促進による地域の活性化を図るため、平成27年12月から尾道市御調町の空き家情報の提供を行っています。

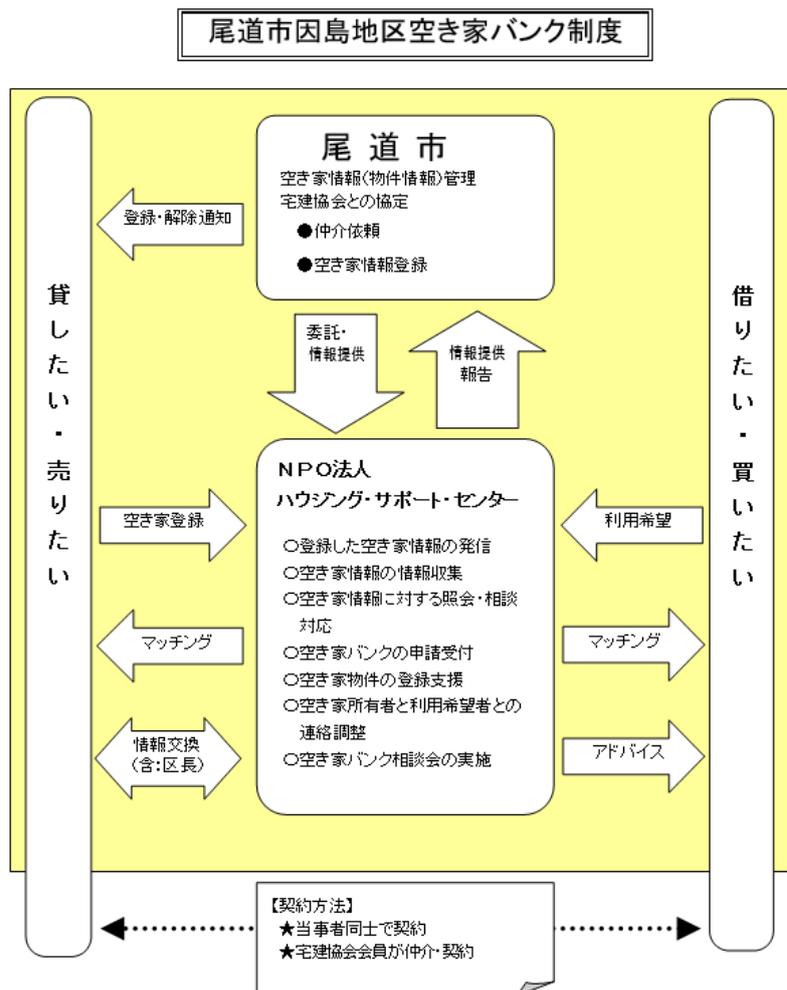
空き家バンク物件台帳への登録及び紹介については、「一般社団法人みつぎさいこう」に委託し運営を行っており、令和3年3月までに相談状況は延べ220件、定住実績は8世帯、空き店舗活用は1件、登録件数は25件となっています。



(3) 尾道市因島地区空き家バンク制度

因島地区における空き家の有効活用を通して、定住促進による地域の活性化を図るため、令和2年6月から因島各町の空き家情報の提供を行っています。

空き家バンク物件台帳への登録及び紹介については、「NPO法人ハウジング・サポート・センター」に委託し運営を行っており、令和3年3月までに相談状況は延べ56件、定住実績は6世帯、登録件数は16件となっています。



(4) 歴史的風致維持向上計画に基づく事業【実施期間：H24年度～】

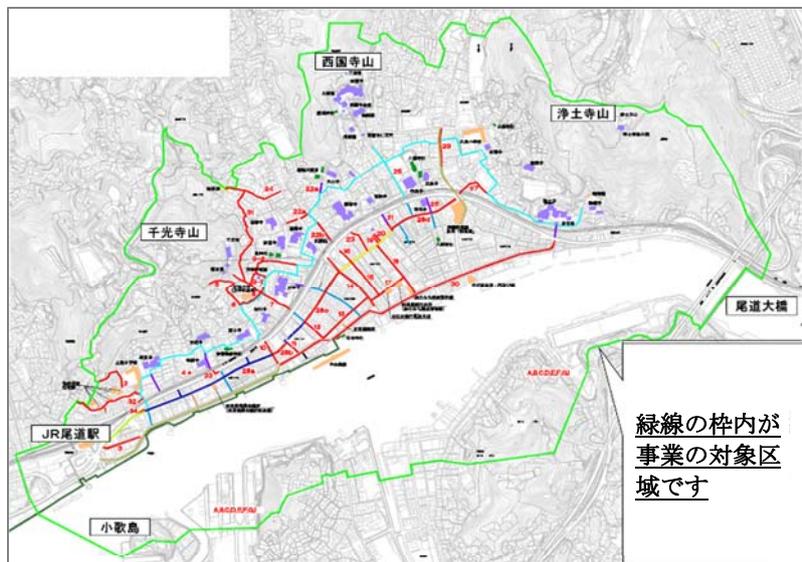
尾道市歴史的風致維持向上計画の重点区域において、歴史的建築物の保存・修理、良好な環境及び街並み景観の保全・形成を推進するため、まちなみ形成事業補助金、沿道建造物等修景事業補助金、空き家再生促進事業及び老朽危険建物除却促進事業補助金の4種の補助金交付事業を行っています。

補助実績（平成24年度～令和2年度）

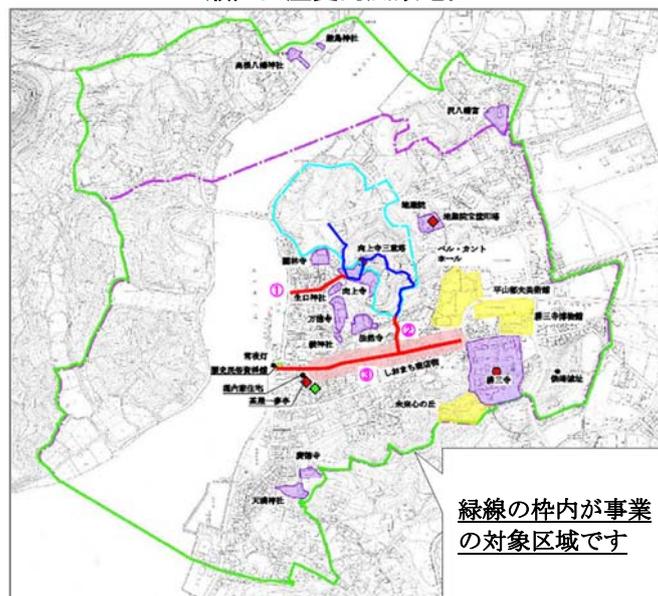
(千円)

	平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		累計	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
まちなみ形成事業	1	2,000	2	4,000	3	4,936	0	0	2	4,000	1	2,000	2	3,684	0	0	0	0	11	20,620
沿道建造物等修景事業	10	1,847	9	1,752	11	2,122	22	4,198	12	2,400	1	200	2	400	2	400	9	1,740	78	15,059
空き家再生促進事業	4	1,200	5	982	6	1,800	8	2,173	8	2,109	3	900	4	1,200	2	600	1	300	41	11,264
老朽危険建物除却促進事業	6	2,873	8	4,273	11	6,338	3	1,800	15	9,000	20	11,383	12	6,934	8	4,800	5	2,891	88	50,292
計	21	7,920	24	11,007	31	15,196	33	8,171	37	17,509	25	14,483	20	12,218	12	5,800	15	4,931	218	97,235

尾道市歴史的風致維持向上計画重点区域 尾道・向島歴史的風致地区



瀬戸田歴史的風致地区



(5) 尾道市瀬戸田町空き店舗活用支援事業【実施期間：H27年度～】

空き店舗の解消を図り、商店街等の魅力向上と雇用の創出による地域の活性化に寄与するため、出店・開業プランを募集、審査し、優れたプランとして選定されたものへ施設改修費・備品購入費の一部を助成しました。

事業実績

年度	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年
件数	2	2	0	2	1	1

広島県中山間地域の未来創造支援事業

新たな出店 開業者募集

尾道市瀬戸田町
空き店舗活用
支援事業

商店街で新たに開業するみなさまから、出店・開業プランを募集、審査し、優れたプランとして選定された方へ施設改修費、備品購入費の一部を助成します！



補助対象者

- ① 事業主となる個人
- ② 中小企業基本法第2条に規定する中小企業者
(風営法第2条に規定する営業者を除く)
- ③ NPO法人

※平成 29年3月31日までに開業できる方

補助対象となる業種

- ① 小売業
- ② 宿泊・飲食サービス業
(バー、キャバレー、ナイトクラブを除く)

補助金

補助対象経費の**2分の1**以内で、施設改修費**200万円**、備品購入費**50万円**を補助上限額とします。

補助対象経費

- ① 施設改修費・・・内装工事、外装工事、給排水設備工事、サイン工事、及び電気工事に要する費用
- ② 備品購入費・・・店舗改修と一体的に整備される備品、設備機械の購入経費

詳しい応募資格・条件・対象地区等のお問い合わせ先

尾道市役所瀬戸田支所しまおこし課
〒722-2492 尾道市瀬戸田町鹿田原1-9
☎ 0845-27-2210

尾道市ホームページ
<http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/>
www.info/detail.jsp?id=7188
土日祝日を除く、午前9時から午後5時まで

5. 空家等に関する課題

(1) 適切に管理されていない空家等の解消

空家等数は平成27年度空家等実態調査では7,353件で、そのうち老朽化が進み倒壊の危険性が高い空家等は1,648件となっています。立木等の繁茂や放置されたごみ等による周辺的生活環境へ影響を及ぼす空家等も多く、この状態が続けば甚大な被害につながる恐れも考えられます。

人口は今後減少すると推計されており、高齢化の進展とともに高齢者の単身・夫婦のみの世帯が増加していることから、空家等数は今後も増加すると考えられます。空家等が存在すること自体に問題はありますが、周辺住民の空家等に対する不安を解消するためにも、適切に管理されていない空家等の解消が課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

(2) 所有者等に対する意識の啓発

空家等の所有者アンケート調査によると、空家等になった理由としては、住んでいた人が死亡や施設入所等により不在となり、相続等の問題により次の居住者が決まらないことが空家等が発生する要因として約6割を占めています。今後の意向については、利活用の意向がない、もしくは不明のままの回答が過半数を占め、空家等所有者の当事者意識の低さが浮き彫りとなっています。

今後の活用方法が定まらない状態が続くと、空家等の状態が長期化し、建物の劣化や敷地の荒廃が進んでいきます。建物の所有者等は、居住している時点から自分の財産を適切に管理し、将来にわたってどのように活用及び相続していくのか考えておくことが必要であり、そのために空家等の管理者である意識を啓発するための取り組みが必要となります。

(3) 問題解決のための情報提供等の支援や適切な相談対応

空家等の利活用について困っていることは、「リフォームをしないと使用できる状態ではない」「賃貸・売却する相手が見つからない」「荷物の処分に困っている」等の回答が多くなっており、それらの問題に対して必要な情報が不足していたり、相談先が不明であったりする状況が見られます。

所有者等による適正管理や利活用を促進するためには、所有者等や地域住民からの要望等に対応して、適切な情報等の提供や相談に対応できる窓口が必要です。また、専門的な相談については、関連分野の専門家の団体等と連携して対応できる体制を整備することが必要です。

第3章 計画の基本目標及び空家等対策の基本的な考え方

1. 計画の基本目標

誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の保全

適切な管理がされていない空家等は倒壊、火災発生等の防災上の問題・ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。適切に空家等を管理し、防災、衛生、景観等を保全することで快適な住みよい環境づくりを行います。また、適切に管理された空家等の利活用の促進を図ります。

2. 空家等対策の基本的な考え方

(1) 所有者管理の原則

特措法第3条に規定されるように、空家等の適切な管理及び対策はその所有者等が自らの責任により行うことが原則です。そのため、所有者等による管理を徹底し、新たな空家等の発生や管理不全空家等に陥ることの予防を図るための取り組みを進めます。

(2) 市の役割と推進体制構築

上記所有者等の責務を基本とした上で、市は、本計画に基づき、空家等の発生予防や空家化した建築物等の適正管理及び有効活用等について啓発や情報提供を行うとともに、生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講じていきます。また、空家等に関する課題は各々複雑に関係しているため、解決に向けて庁内外の関係者との連携による組織体制を構築するとともに、空家等の情報を全庁的に共有することで、横断的・総合的な空家等対策を推進します。

(3) まちづくりと連携した総合的な空家対策

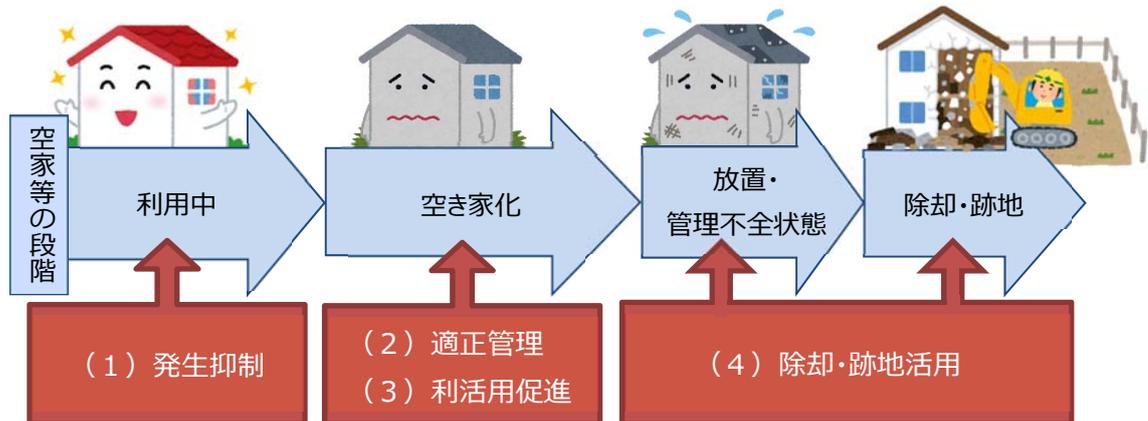
生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対して必要な措置を講じ、地域の住環境を保全していくとともに、尾道らしい景観の保全を図ります。また、空家等の所有者等への情報提供や空き家バンクの登録の斡旋、UIJ ターン希望者とのマッチングなどにより移住・定住につながる利活用の促進を図る等、まちづくりと連携した対策を推進していきます。

(4) 空家等の各段階に応じた対策の実施

空家等は老朽化することで周辺への影響や危険性が高くなるため、空家等発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。

3. 空家等対策の視点

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



(1) 発生抑制

適切な相続手続きや維持管理に関する周知・啓発等により、管理不全の空家等の発生を抑制することが必要です。

(2) 適正管理

空家等の適正管理は、所有者等の責任において行われるべきものであり、空家等の所有者等に管理意識の向上を促すことが必要です。

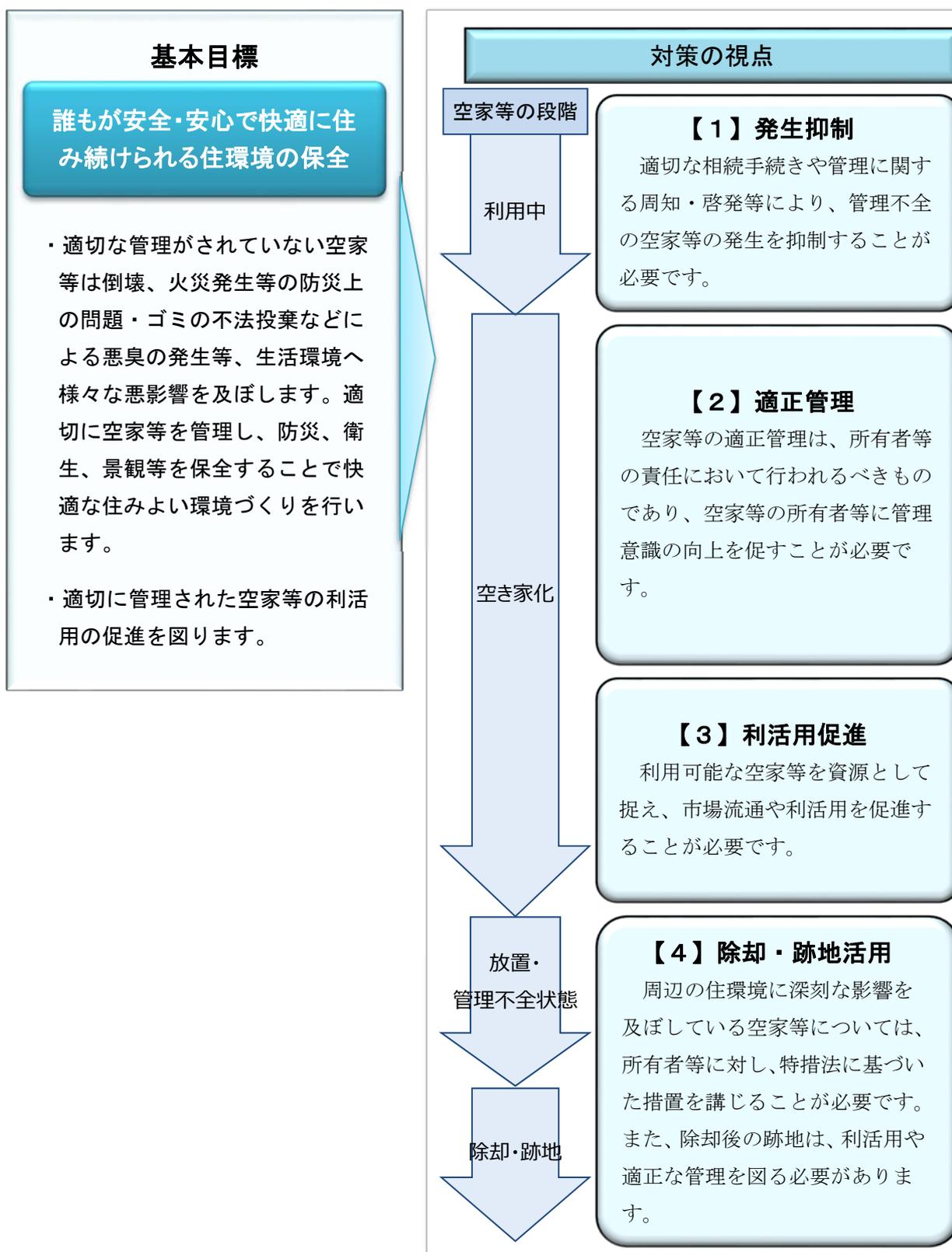
(3) 利活用促進

利用可能な空家等を資源として捉え、市場流通や利活用を促進することが必要です。

(4) 除却・跡地活用

周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に対し、特措法に基づいた措置を講じることが必要です。また、除却後の跡地は、利活用や適正な管理を図る必要があります。

4. 施策体系



対策の方針	具体的な施策
1. 空き家化の予防・発生抑制	<ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物所有者等への管理意識啓発・情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ①市広報やホームページ等による情報提供 ②相続人等への啓発 ③耐震化に伴う改修制度の活用促進 (2) 空家等の相談窓口の拡充 <ul style="list-style-type: none"> ①相談窓口の一元化 ②専門家団体等の相談窓口の紹介
2. 空家等の適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への管理意識啓発と相談対応 <ul style="list-style-type: none"> ①空家等を放置することにより発生する様々な問題について情報発信 ②専門家団体等の相談窓口の紹介 (2) 適切な管理に向けた助言・指導 <ul style="list-style-type: none"> ①所有者等及び相続人調査により維持管理の助言・指導 ②市の庁内関連部署との連携 (3) 維持管理サービス情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ①維持管理業者・団体の紹介 (4) 所有者等への経済的支援等の検討 <ul style="list-style-type: none"> ①緊急の危険回避に関する措置 ②除却に対する補助制度の検討 (5) 特定空家等への対策 <ul style="list-style-type: none"> ①道路等、危険箇所へのバリケード等設置による注意喚起 ②独自調査、通報・相談による実態把握 ③所有者等調査及び立ち入り調査の実施 ④特定空家等の判断 ⑤特措法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
3. 空家等の利活用促進	<ul style="list-style-type: none"> (1) 利活用に資する良質なストックの形成等 <ul style="list-style-type: none"> ①改修やリフォームに対する助言 (2) 空き家バンク制度及び情報発信の拡充 <ul style="list-style-type: none"> ①市広報やホームページ等で空き家バンクの情報等を紹介 ②関連事業との連携 ③空き家バンク対象エリアの拡充 (3) 中古住宅市場への良質な住宅の流通促進 <ul style="list-style-type: none"> ①不動産業者や地域団体との連携
4. 管理不全な空家等の解消	<ul style="list-style-type: none"> (1) 除却に向けた助言・指導 <ul style="list-style-type: none"> ①維持管理不全な空家等所有者等に対する助言・指導 (2) 特定空家等の除却等に対する支援の検討 <ul style="list-style-type: none"> ①解体事業者の情報提供 ②国及び市の各制度の情報提供
5. 跡地の利活用促進	<ul style="list-style-type: none"> (1) 跡地の利活用促進及び支援の検討 <ul style="list-style-type: none"> ①駐車場・広場等への利活用の助言 (2) 跡地の市場流通促進 <ul style="list-style-type: none"> ①不動産業者や地域団体との連携

5. 特定空家等判断基準

適切な管理が行われていない空家等で、「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」、「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」、「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」、及び「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にあるものについて、「尾道市特定空家等判断基準」に基づき特定空家等であるかどうかを判断します。

判断にあたっては以下の項目を設定し、周辺への影響度（隣地や公衆道路との離れにより判断）と合わせ尾道市空家等対策協議会に諮問し、総合的に判断を行います。

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判断	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	浄化槽等の放置, 破損等による汚物の流出, 臭気の発生		
	排水等の流出による臭気の発生		
ごみ等の放置, 不法投棄が原因で, 以下の状態にあるもの	臭気の発生	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	多数のねずみ, はえ, 蚊等が発生		

(3)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	判断	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている		

(4)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

項目	判断内容	判断	
		有	無
立木が原因によるもの	腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
	近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
空家等にすみついた動物等が原因によるもの <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> 周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている </div>	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている 門扉・玄関・窓・その他()		
	空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

※詳しい内容は、巻末資料1 尾道市特定空家等判断基準に掲載しております。

第4章 空家等対策の取組み方針

1. 空き家化の予防・発生抑制

建築物等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理・活用すべきものです。しかし、不動産価値の低迷や建築物等の老朽化、相続等、次世代への引継ぎが適切にされないことなどから、建築物等が空き家化してしまうことがあります。所有者等が空家等の問題を認識し、建築物等の品質や安全性の確保を行い、良質な建築物等のストックとして活用することが空家等の発生抑制につながることから、所有者等の維持管理意識の向上や建築物等の活用を支援する取組みを行います。

また、所有者等から相続人等への維持管理の引継ぎを促進するため、相続人等への意識啓発や、相談窓口の紹介などの支援を行います。

(1) 建築物所有者等への管理意識啓発・情報提供

空家等の予防及び発生抑制に対しては、建築物所有者等をはじめとする全ての市民が、空家等の適切な維持管理及び活用の必要性を認識することが重要です。市広報やホームページ等により、空家等の維持管理に向けた意識付けとなる情報提供を行うとともに、空家等の相続等が適正に行われるよう空家等の相続人等へ向けての意識啓発を行います。また、耐震化に伴う改修制度の活用を促進するなど建築物等の耐震性能の充実においても対策を行います。

具体的な施策

①市広報やホームページ等による情報提供

②相続人等への啓発

③耐震化に伴う改修制度の活用促進

(2) 空家等の相談窓口の拡充

建築物等の相続や売却・賃貸などにあたっては、建築、不動産、相続、税など対応分野が多岐に渡るため、単独では解決しにくい事案が多くあると思われます。空家等の維持管理や活用に関するあらゆる問題に対し、所有者等が相談できる一元化した窓口を設け、必要に応じて弁護士、司法書士、行政書士、税理士、不動産仲介業者などの専門家等の協力を得られるよう適切な窓口の紹介を行うことで、空家等の発生等に関する問題の解決を促します。

具体的な施策

①相談窓口の一元化

②専門家団体等の相談窓口の紹介

2. 空家等の適切な管理の促進

空家等が適切に維持管理されない状況は、建築物等自体の老朽化を招き市場価値を損うだけでなく、周辺地域の生活環境へも大きな影響を及ぼす恐れがあります。空家等となってしまった場合でも、適切に維持管理を行い品質を確保することで、中古住宅市場への流通を図ることができる場合があることから、所有者等に対する意識啓発や維持管理サービスの情報提供、経済的支援を検討するなど多面的な維持管理支援を行います。

(1) 所有者等への管理意識啓発と相談対応

所有者等において空家等の維持管理手法に関する情報が不足していること、また、維持管理の必要性を感じていないことが原因で空家等の維持管理が適切に行われなことがあります。生活環境・景観の悪化や安全性の低下など空家等を放置することにより発生する様々な問題について情報発信を行い、維持管理意識の向上を促すとともに、修繕、リフォーム、リノベーション、除却等や相続の相談に対しては、必要に応じて専門家団体等の相談窓口の紹介を行います。

具体的な施策

- ①空家等を放置することにより発生する様々な問題について情報発信
- ②専門家団体等の相談窓口の紹介

(2) 適切な管理に向けた助言・指導

空家等の適切な維持管理は所有者等の責務ですが、市においても庁内関連部署と連携し、空家等の維持管理状況を把握したり、所有者等及び相続人など、空家等の管理者となるべき対象を把握するなどして、空家等の維持管理状況の通知や適切な維持管理に向けた助言指導を行います。

具体的な施策

- ①所有者等及び相続人調査により維持管理の助言・指導
- ②市の庁内関連部署との連携

(3) 維持管理サービス情報提供

空家等の維持管理にあたっては、遠方に住んでいたり高齢であったりなど所有者等単独での対応が難しい場合があります。維持管理に関する物理的な課題に対応するため、所有者等に対し維持管理を代行して行うことができる業者・団体の紹介を行います。

具体的な施策

①維持管理業者・団体の紹介

(4) 所有者等への経済的支援等の検討

空家等が管理不全な状態にあることにより市民の安全・安心が損なわれる恐れがある場合、危険な状態を緊急的に回避するために市が必要な最低限度の措置をとれるよう条例整備等を行います。

また、維持管理不全な空家等の発生を防止するため、利活用の見込みのない老朽化した空家等の除却に対する補助制度を検討します。

具体的な施策

①緊急の危険回避に関する措置

②除却に対する補助制度の検討

(5) 特定空家等への対策

放置された空家等は老朽化が進み、崩落等による周辺地域への危険性だけでなく生活環境、景観、安全の面で悪影響をもたらす状態となることから、そのような危険度の高い空家等については、安全確保のための対策を講じます。

また、空家等である年数が経つにつれ所有者等の把握も困難になることから、特に危険度の高い空家等については実態把握を行い、所有者等に対して適切な維持管理の働きかけを行います。

特定空家等と考えられる空家等が発生した場合には、尾道市特定空家等判断基準に基づき特定空家等の認定を行うとともに、周辺地域への影響を抑えるよう、所有者等に対して助言・指導等の措置を適宜適切に行います。

具体的な施策

①道路等、危険箇所へのバリケード等設置による注意喚起

②独自調査、通報・相談による実態把握

③所有者等調査及び立ち入り調査の実施

④特定空家等の判断

⑤特措法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）

3. 空家等の利活用促進

空家等を有効な地域資源と捉え、継続利用が可能な状態にすることで市場に流通させ、住み替えや移住促進、快適に住み続けられる生活環境の確保に資する取り組みを行います。また、空き家バンク制度を拡充するとともに、中古住宅市場への流通促進を図り、中古住宅購入者のリフォーム実施等に対しては助言を行うなど、空家等の利活用の促進を図ります。

(1) 利活用に資する良質なストックの形成等

空家等の中には、そのまま居住や利用が可能な状態の建物もありますが、長期間空家等の状態で劣化が進んだり、立地条件や所有者等の都合などが原因で中古住宅市場への流通が難しいものもあります。空家等を市場流通させるためにリノベーションやリフォームに対する助言を行うことで市場価値の高いストック形成を図ります。

具体的な施策

①改修やリフォームに対する助言

(2) 空き家バンク制度及び情報発信の拡充

市広報やホームページ等を通じて、空家等の所有者等や利用希望者に対して空家等情報や利活用方法・事例等を紹介することにより、空き家バンク制度や空家等に対する情報周知を図ります。また、既存の空き家バンクの対象エリアの拡充や UIJ ターン希望者に対する空き家バンクの紹介などにより、移住・定住につながる利活用の促進を図る等、まちづくりと連携した対策を進めます。

具体的な施策

①市広報やホームページ等で空き家バンクの情報等を紹介

②関連事業との連携

③空き家バンク対象エリアの拡充

(3) 中古住宅市場への良質な住宅の流通促進

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

具体的な施策

①不動産業者や地域団体との連携

4. 管理不全な空家等の解消

空家等の維持管理不全な状態が継続すると、倒壊、火災発生等の危険性や雑草の繁茂、ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、防災、衛生、景観など周辺の生活環境に悪影響を及ぼします。これらの悪影響が市民の安全・安心を損なわないよう、所有者等への意識啓発や注意喚起を行い、維持管理不全な空家等の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、適切な助言・指導を行い、維持管理不全の空家等の防止・解消を図ります。

(1) 除却に向けた助言・指導

適切な維持管理が行われず老朽化が進んだ空家等については、倒壊や屋根、外壁等の脱落、飛散等の恐れなどの危険性のほか、防災、衛生、景観など多くの問題が複合的に絡み合い、周辺の生活環境へ著しい影響を及ぼす可能性があることから、所有者等の特定を行うとともに、当該空家等の状況を報告し、状況の改善に向けた助言等を行います。特に修繕等による対応が困難と判断された空家等や、所有者等が除却（解体）を希望する場合については、早期是正に向けた適切な指導や相談窓口等の紹介を行います。

具体的な施策

①維持管理不全な空家等所有者等に対する助言・指導

(2) 特定空家等の除却等に対する支援の検討

特定空家等の除却（解体）による改善にあたっては、所有者等へ除却（解体）作業を請負うことのできる業者に関する情報提供を行います。

所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用の確保が難しいなど、除却（解体）に至る手続きが困難である所有者等もいます。その場合は、国及び市で行う各種制度等に関する情報提供を行います

具体的な施策

①解体事業者の情報提供

②国及び市の各制度の情報提供

5. 跡地の利活用促進

管理不全な空家等については、所有者等や管理者に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促す場合もあります。除却後の跡地も有効な資源であると考えられる場合もあることから、跡地の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組みます。

(1) 跡地の利活用促進及び支援の検討

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

具体的な施策

- ① 駐車場・広場等への利活用の助言

(2) 跡地の市場流通促進

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

具体的な施策

- ① 不動産業者や地域団体との連携

第5章 空家等対策の推進

1. 推進体制の構築

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

(1) ワンストップ窓口の設置

空家等に関する相談窓口は、所有者等自身による維持管理や除却等に関するものから、周辺住民による苦情・通報への対応など多岐にわたる相談内容にスムーズに対応する必要があるため、本市では相談窓口を一元化したワンストップ窓口を設置します。

(2) 庁内連携体制の整備

空家等に関する様々な問題に横断的に対応できるよう、庁内関係課で構成する「空家等対策調整会議」を設置するとともに、空家等情報をデータベース化し、劣化状況や対応経過等の記録を共有し、全庁で総合的な空家等対策に取り組んでいきます。

(3) 尾道市空家等対策協議会

特措法第7条1項の規定に基づき、市長、地域住民、議員や空家等問題に関する様々な分野における学識経験者からなる「尾道市空家等対策協議会」を設置し、本計画の変更に関する事項及び特定空家等の判断や措置の方針等の実施に関する事項を協議していきます。

2. 計画の進行管理

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

卷末資料

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

資料 1 尾道市特定空家等判断基準

1. 尾道市特定空家等判断基準について

(1) 特定空家等判断基準作成の目的

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

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

(2) 特定空家等の定義

「空家等」(法第2条第1項に規定する空家等)

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

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「特定空家等」(法第2条第2項に規定する特定空家等)

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3) 判断基準の適用範囲

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

(4) 調査方法

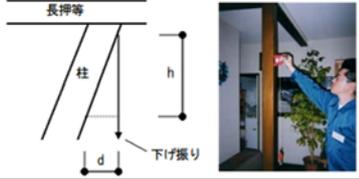
市民の要望による調査にあたっては、劣化や損傷状況の判断を行うとともに、対象となる空家等の全景及び各部材について写真を撮影します。立入調査にあたっては、法第9条に基づき、立入調査を行う5日前までに当該空家等の所有者等にその旨を市長より通知します。

2. 特定空家等の判断基準項目

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

■ 建築物

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ 擁壁

項目	擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
箇所	擁壁		
判断内容	①擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無 水抜き穴の詰まり・設置の有無 ひび割れ等の有無	基礎点	30
	擁壁に必要な機能の不備や劣化状況について判断する。		
判断	A ランク (×0)	B ランク (×0.5)	C ランク (×1.0)
	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であり、水抜き穴が設置されている。また、ひび割れ等は発生していない状態。	練石積み・CB 積み・重力式等の適切な形式の擁壁であるが、水抜き穴が設置されていない、もしくは設置されているが詰まりが発生している状態。また、軽度なひび割れが見られる状態。	空石積み・擁壁がない等、不安定な状態。もしくは、適切な形式の擁壁であるが、全体的にクラックが生じている状態。
考え方	県) なし	県) 湿り	県) 流出
参考事例	 練石積み擁壁に水抜き穴が設置されており、ひび割れ等が発生していない状態。	 擁壁表面の仕上げモルタルにひび割れが生じている状態。	 擁壁のない崖上に建築物が建っている状態。
		 水抜きパイプがコンクリートで詰まっている状態。	 空石積み擁壁上に建築物が建っている状態。
備考	県の判断基準では、擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無、水抜き穴の詰まり・設置の有無、ひび割れ等の有無を分けて判断しているが、不適切な構造形式および劣化の進行している状況については危険となるおそれがあるため、3項目の内容と基礎点を統合して早急な措置等の実施を目指した判断としている。		

(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

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

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

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

項目	立木が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	敷地内の立木の腐朽、倒壊、枝折れ等の状態を確認し、明らかに近隣の道路や家屋に影響を及ぼしている場合に「有」と判断する。
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	敷地内の立木の枝等が、高さ約 1.8m以下の高さで道路にはみ出している場合に「有」と判断する。

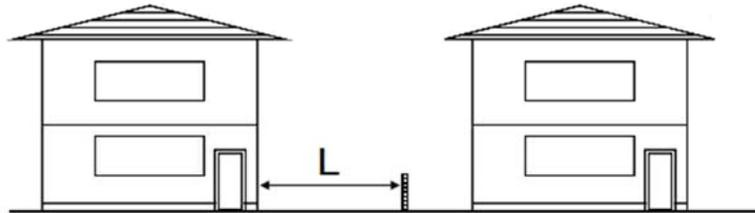
項目	空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	現地調査の時期や時間帯等によっては、直接確認することができない可能性があるため、周辺住民への聞き取り調査によって「有無」を判断する。
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周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

項目	建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	
	判断内容	判断の考え方
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	「開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無」における判断B及びCランクのうち、一階部分に該当する場合に「有」と判断する。
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

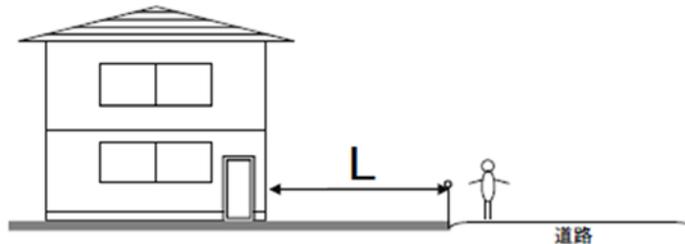
3. 周辺への影響度の判断基準

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

当該空家等と隣地境界及び公衆用道路との離れより、周辺への影響度を判断する。



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



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

(2) 周辺への影響度の判断

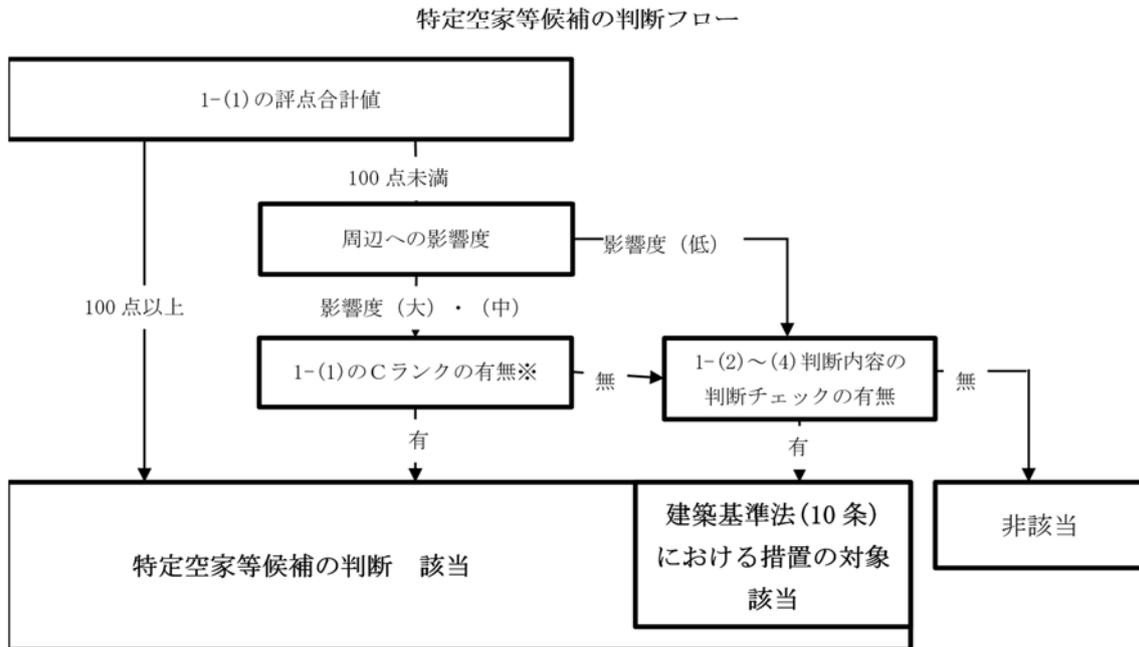
下表に従い「周辺への影響度」を判断する。

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

4. 特定空家等の判断及び措置の検討対象の判断

(1) 特定空家等候補の判断

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



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

特定空家等のチェックシート「1 特定空家等の判断」の「(1)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」において、評点の合計値が100点以上となったものは特定空家等候補に該当する状態であると判断する。

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

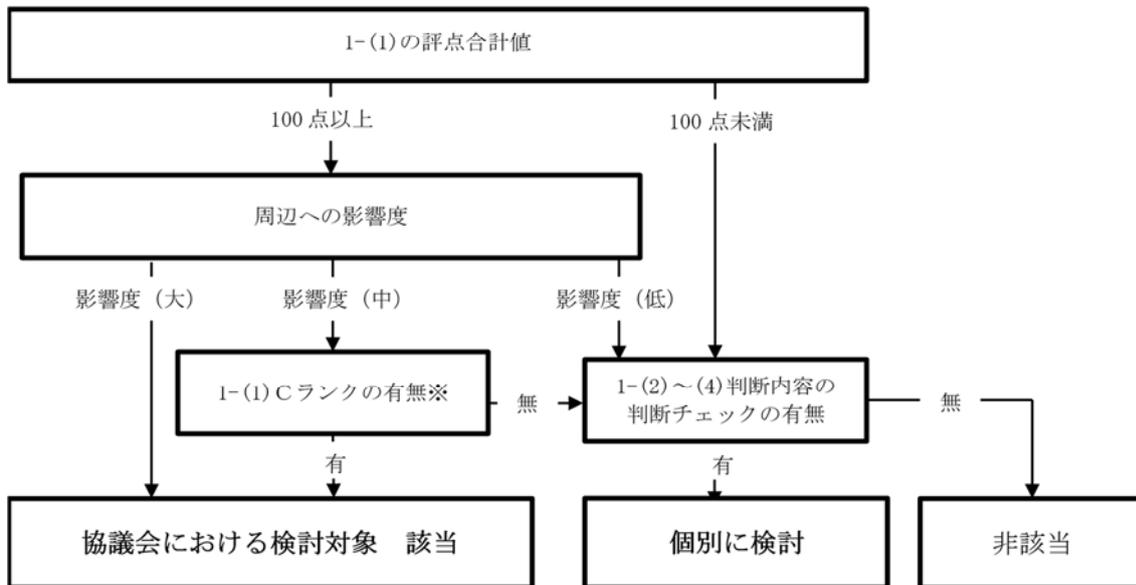
評点の合計値が100点未満であっても、周辺への影響度が（大）または（中）であるもののうち1-1)においてCランクがあるもの、あるいは周辺への影響度に関わらず1-2)～(4)の判断内容の判断チェックがあるものについては特定空家等に該当する状態であると判断する。

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

(2) 特定空家等の認定に向けた協議会における検討対象の判断

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

措置の検討対象の判断フロー



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

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

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

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

【参考資料】特定空家等の判断基準マニュアル

1. 特定空家等のチェックシート

特定空家等のチェックシート

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

1 特定空家等の判断

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく**保安上危険となるおそれのある状態**

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

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
	排水等の流出による臭気の発生			
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	臭気の発生			地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	多数のねずみ、はえ、蚊等が発生			

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している			
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている			

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

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
立木が原因によるもの	腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている 近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている			
空家等にすみついた動物等が原因によるもの 周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生			
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生			
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散			
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生			
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入			
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来			
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている 門扉・玄関・窓・その他()			
	空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている			
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している			

2 周辺への影響度の判断

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

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

特定空家等の判断票

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

周辺への影響度の判断

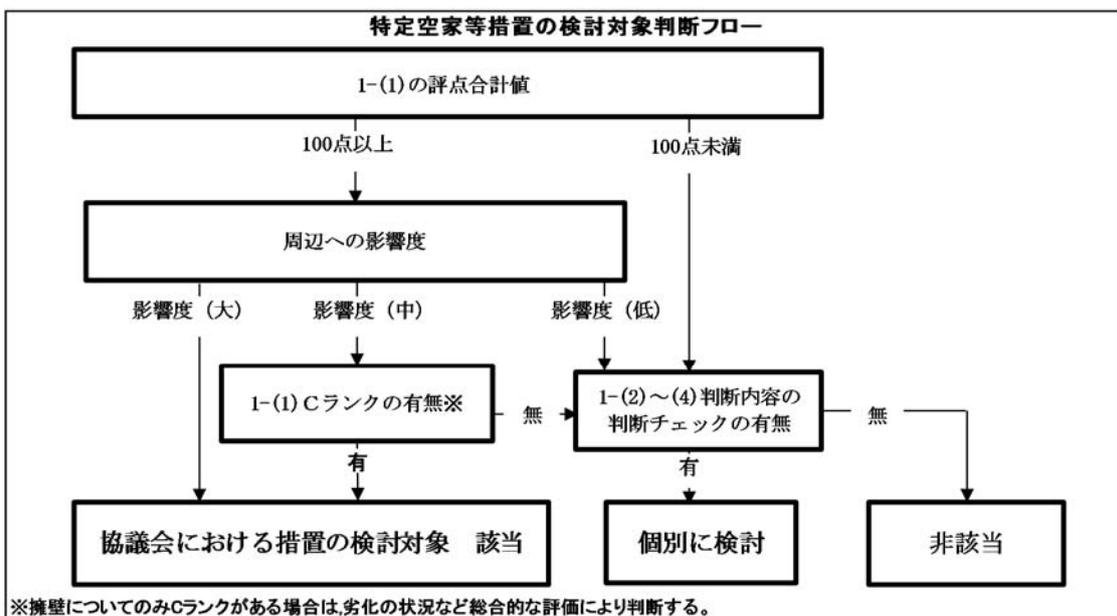
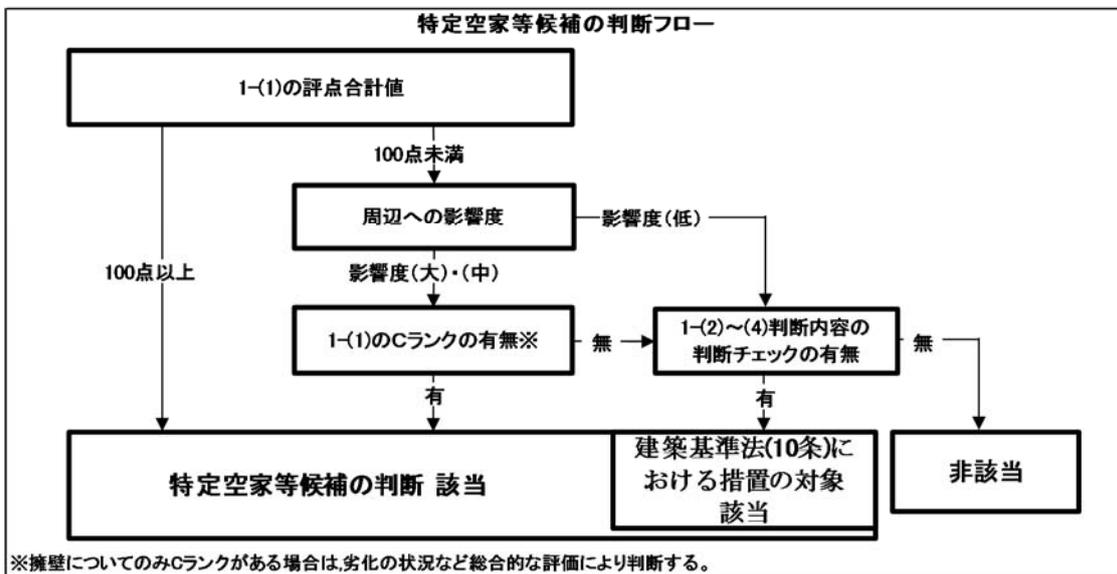
2-(1)の結果から「周辺への影響度」を判断

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

特定空家等候補の判断・措置の検討

下記フローに従い、特定空家等候補及び措置の検討対象を判断

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



【判断票使用に当たっての留意事項】

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

2. 写真撮影について

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

撮影記録例

<全景写真>



<各部材写真> ※その他、特徴的な状況を示す写真を別途撮影



3. 判断事例（サンプル）

特定空家等のチェックシート		空家番号	24-31	整理番号(相談)	
		所在地			
		判断年月日	2016/9/1	判断者	
		構造	W 造	階数	2 階建

1 特定空家等の判断

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく**保安上危険となるおそれのある状態**

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

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		✓	
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		✓	
	排水等の流出による臭気の発生		✓	
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	臭気の発生		✓	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	多数のねずみ、はえ、蚊等が発生		✓	

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	判断		備考
		有	無	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		✓	
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている		✓	

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

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

2 周辺への影響度の判断

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

緊急対応の必要性の有無	有	無	必要な箇所	瓦の落下対策
-------------	---	---	-------	--------

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

周辺への影響度の判断

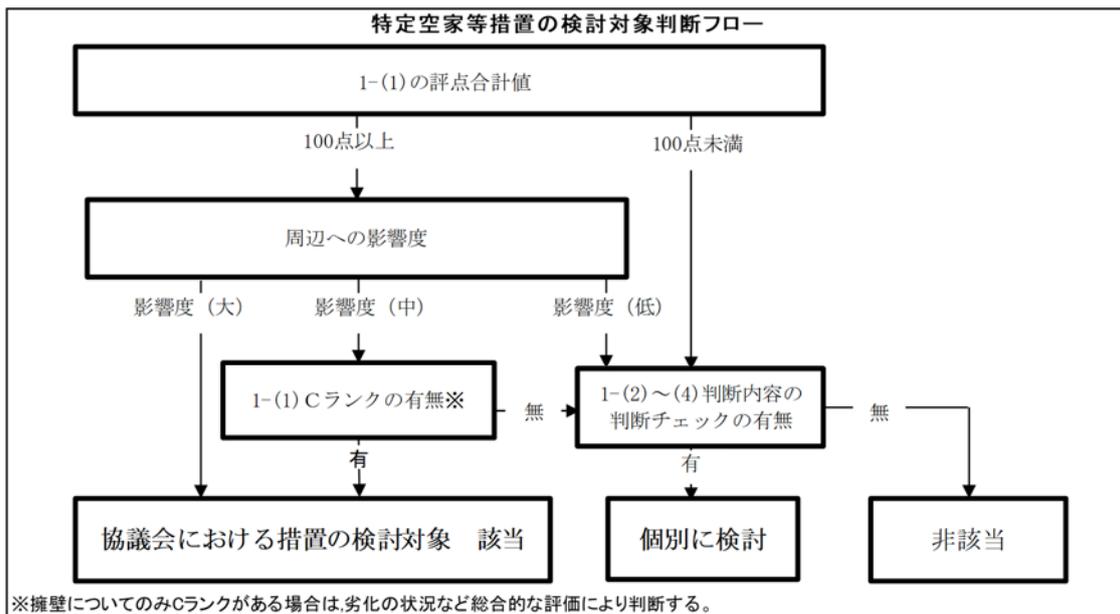
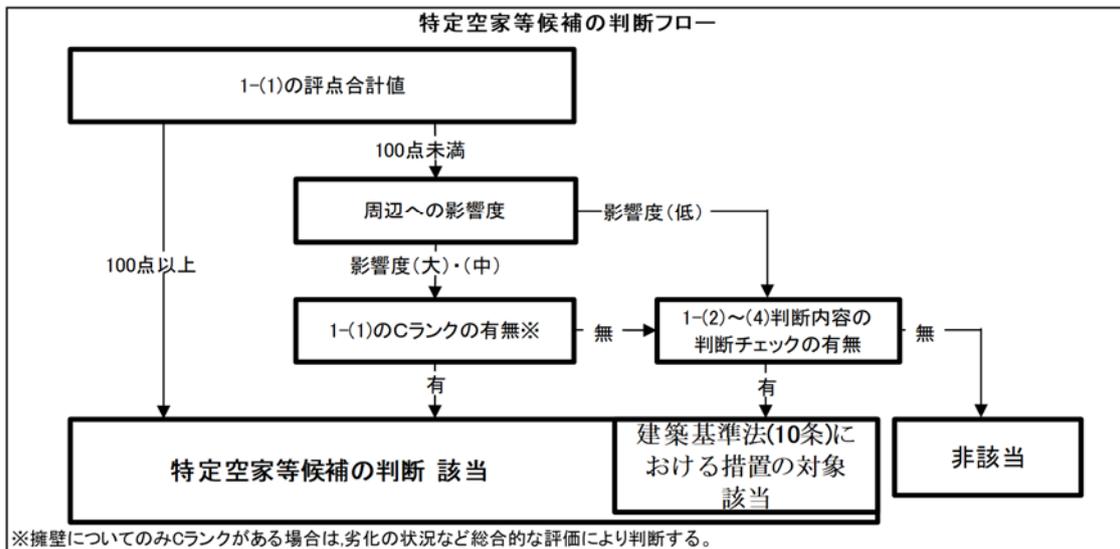
2-(1)の結果から「周辺への影響度」を判断

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

特定空家等候補の判断・措置の検討

下記フローに従い、特定空家等候補及び措置の検討対象を判断

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



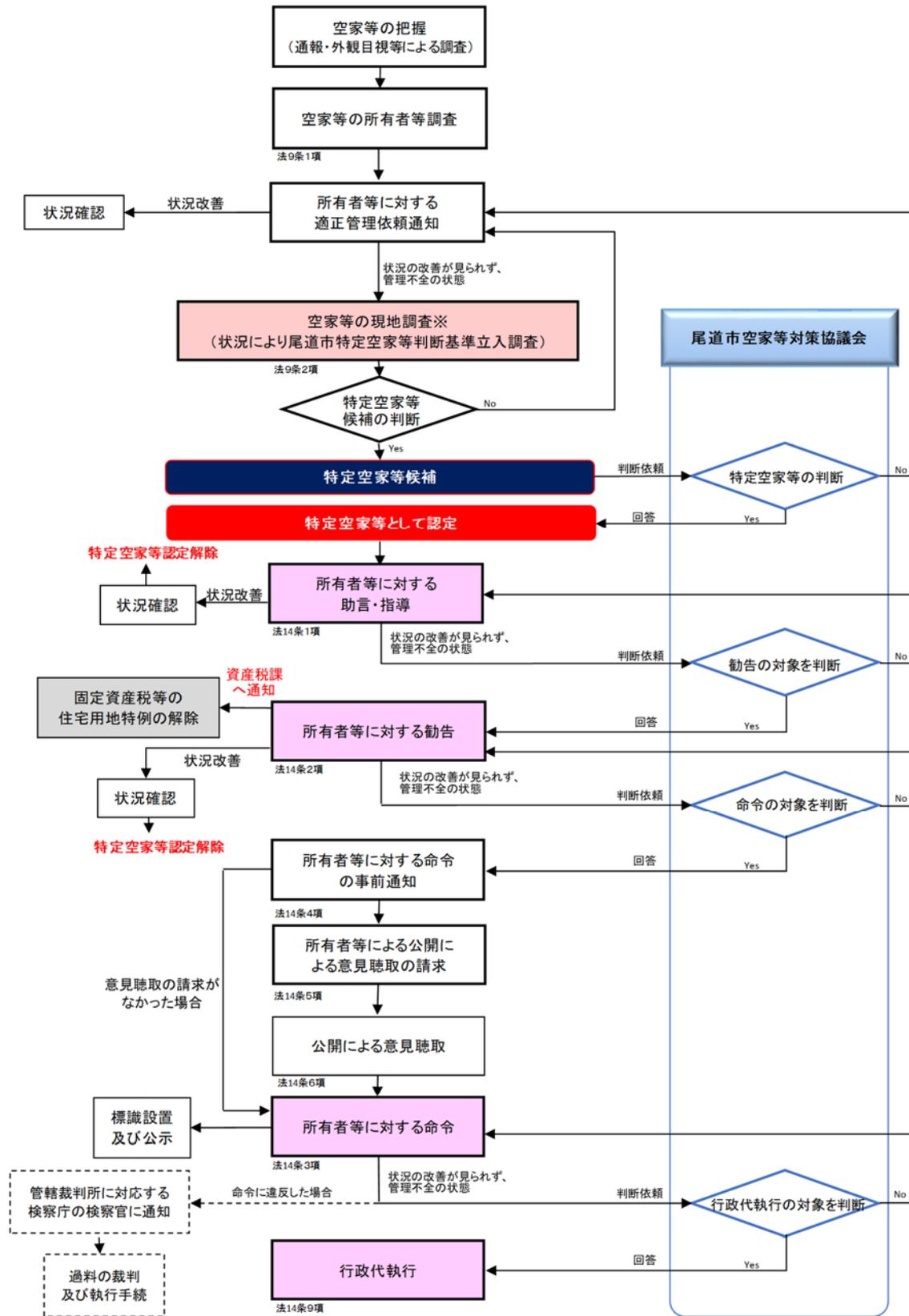
【判断票使用に当たっての留意事項】

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

4. 写真のとりまとめ事例（サンプル）

空家番号	24-31	整理番号(相談)	
全景写真			
			
<p>1-(1)-①一部崩壊 1-(1)-④屋根の破損</p>			
判断箇所			
			
1-(1)-⑥外壁仕上材の剥落		1-(1)-⑦開口部の割れ・破損等	
			
1-(1)-⑧TVアンテナの腐朽 1-(1)-⑨バルコニーの腐朽		1-(1)-⑤雨どいの破損 1-(1)-⑦開口部の割れ・破損等	

資料2 尾道市における特定空家等に対する措置のフロー



※平成27年度空家等実態調査において老朽度及び周辺に対する危険度ランクの判定が高かった空家等(Eランクから)については、平成29年度において特定空家等判断基準立入調査から開始します。

資料3 尾道市空家等対策条例

平成29年3月15日

条例第14号

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等に関する対策を推進し、もって誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(基本理念)

第3条 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の所有者等と市、市民等（市内に居住する者及び市内の事業所又は事業所に勤務する者をいう。以下同じ。）は、相互に連携して、空家等の発生の抑制、適正な管理及び利活用の促進に取り組むことにより、快適な住みよい環境づくりを行うものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、周辺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。

(市の責務)

第5条 市は、空家等の適切な管理に関する意識の啓発を行うものとする。

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

(市民等の役割)

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

(緊急安全措置)

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

2 前項の規定により空家等の敷地に立ち入ろうとする職員は、その身分を示す証明

書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、空家等の所有者等を確知することができないとき又は空家等の所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、尾道市空家等対策協議会条例（平成28年条例第27号）第1条の規定により設置する尾道市空家等対策協議会に報告しなければならない。

5 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

（関係行政機関との連携）

第8条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する関係行政機関に対し、法及びこの条例に基づいて講ずる措置に関し必要な情報の提供及び協力を求めることができる。

（委任）

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

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

資料4 尾道市空家等対策条例施行規則

平成29年3月31日

規則第28号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び尾道市空家等対策条例（平成29年条例第14号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

(立入調査)

第3条 法第9条第3項に規定する通知は、立入調査実施通知書（別記様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（別記様式第2号）とする。

(特定空家等の通知)

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

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じたことにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅延なくその旨を特定空家等状態改善通知書（別記様式第4号）により当該所有者等に対し通知するものとする。

(助言又は指導)

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

(勧告)

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

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（別記様式第7号）により行うものとする。

- 2 法第14条第4項に規定する通知書は、命令に係る事前の通知書（別記様式第8号）とする。
- 3 法第14条第4項の規定による意見書及び自己に有利な証拠の提出は、前項の通知書の交付を受けた日の翌日から起算して14日以内に、命令に係る事前の通知に対する意見書（別記様式第9号）により行うものとし、同項の規定により代理人がこれを行うときは、代理人である資格を書面により証しなければならない。
- 4 法第14条第5項の規定による公開による意見の聴取の請求は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（別記様式第10号）により行うものとする。
- 5 法第14条第7項の規定による通知は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書（別記様式第11号）により行うものとし、同項の規定による公告は、尾道市公告式条例（昭和25年条例第28号）に規定する公示の方法により行うものとする。
- 6 法第14条第11項の標識は、標識（別記様式第12号）により行うものとし、同項の国土交通省令・総務省令に規定するその他の適切な方法は、尾道市公告式条例の規定により行う公示の方法とする。

（代執行）

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

2 行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（別記様式第14号）により行うものとする。

3 行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証（別記様式第15号）とする。

（費用の徴収）

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

（略式代執行）

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

（緊急安全措置）

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

2 条例第7条第3項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（別記様式第18号）により行うものとする。

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

- (1) 緊急安全措置を講じた空家等の所在地
- (2) 緊急安全措置の内容
- (3) 緊急安全措置の実施日
- (4) 緊急安全措置を講じた理由
- (5) 緊急安全措置に要した費用
- (6) 所有者等の費用負担に関する事項
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項
(委任)

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

付 則

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

様式第1号（第3条関係）

尾道ま第 号
年 月 日住所
氏名 様

尾道市長



立入調査実施通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第3条では、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

次のとおりあなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する空家等については、管理不全な状態にあると認められることから、法第9条第2項の規定に基づき立入調査を行いますので、同条第3項の規定により通知します。

については、所有者等の立会いが可能な場合は、立入調査の実施日の5日前までに次の連絡先に連絡してください。

なお、空家等の所有又は管理の状況等が次の内容と異なる場合又は既に管理不全な状態が解消されている場合は、連絡してください。

1 対象となる空家等

所在地

用途

所有者等の氏名及び住所

2 空家等の状態（立入調査の理由）

3 立入調査の日時 年 月 日（ ） 時 分から

4 立入職員の所属及び連絡先

部

課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） -

備考 この通知による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

様式第2号（第3条関係）

（表）

立 入 調 査 員 証	第 号
所 属 職 名 氏 名 生年月日 年 月 日	<div style="border: 1px dashed black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto;"> 写 真 </div>
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に 基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。	
年 月 日交付（ 年 月 日まで有効）	
尾道市長 印	

（裏）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

第9条（略）

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第3号（第4条関係）

尾道ま第 号
年 月 日住所
氏名

様

尾道市長



特定空家等該当通知書

あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する次の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められますので、その旨を通知します。

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

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

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

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 特定空家等の状態（特定空家等と認められる理由）

3 所有者等と判断した理由

(1) 不動産登記情報による登記名義人

(2) 前号の名義人の相続人

(3) その他（ ）

4 担当部署及び連絡先

部 課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） -

様式第4号（第4条関係）

尾都ま第 号
年 月 日

住所
氏名 様

尾道市長



特定空家等状態改善通知書

あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する次の空家等は、空家等の状態が改善され、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等でないと認められますので、その旨を通知します。

引き続き、法に基づき適切に管理していただきますよう、お願いします。

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 特定空家等でないと認めた日

年 月 日

3 特定空家等でないと認められる理由

4 担当部署及び連絡先

部

課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ）

様式第5号（第5条関係）

尾道ま第 号
年 月 日住所
氏名 様

尾道市長 印

指導書

あなたが所有又は管理する次の特定空家等については、特定空家等の状態が改善されていないため、速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第14条第1項の規定に基づき指導します。

1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名

2 特定空家等の状態

3 指導に係る措置の内容

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

注意

- 1 措置に着手したとき又は措置が完了したときは、速やかに上記連絡先に連絡してください。
- 2 本指導後においても、当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項の規定により必要な措置をとられるよう勧告を行うことがあります。また、当該勧告をした場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は第702条の3の規定に基づき、当該特定空家等の敷地が、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第6号（第6条関係）

尾都ま第 号
年 月 日

住 所
氏 名 様
尾道市長 印

勧告書

あなたが所有又は管理する次の特定空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 勧告に至った事由（法第2条第2項：該当に○をする）
 - (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - (3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 4 勧告の責任者
（役職）
担当部署 部 課
〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号
電話（ ） ー
- 5 措置の期限 年 月 日

注意

- 1 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 2 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第7号（第7条関係）

尾都ま第 号
年 月 日住 所
氏 名 様

尾道市長



命令書

あなたが所有又は管理する次の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け尾都ま第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、次のとおり措置をとることを命令します。

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の氏名及び住所
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
(役職)
担当部署 部 課
〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号
電話 () -
- 5 措置の期限 年 月 日

注意

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 2 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手續に移行することがあります。

(教示)

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

様式第8号（第7条関係）

尾都ま第 号
年 月 日

住 所
氏 名

様

尾道市長



命令に係る事前の通知書

あなたが所有又は管理する次の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け尾都ま第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、次のとおり措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、尾道市長に対し、意見書の提出又は公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

1 対象となる特定空家等

所在地
用 途
所有者等の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

3 命令に至った事由

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

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

5 意見書の提出期限 年 月 日

注意

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

様式第9号（第7条関係）

年 月 日

尾道市長 様

住 所
氏 名
連絡先

命令に係る事前の通知に対する意見書

年 月 日付け尾都ま第 号の命令に係る事前の通知に対して、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第4項の規定に基づき、次のとおり意見を述べます。

1 対象となる特定空家等

所在地
用 途
所有者等の住所及び氏名

2 命令に係る事前の通知に対する意見

3 自己に有利な証拠の提出の有無 有 ・ 無

備考

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

様式第10号（第7条関係）

年 月 日

尾道市長 様

住 所
氏 名
連絡先



命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書

年 月 日付け尾都ま第 号の命令に係る事前の通知に対して、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第5項の規定に基づき、次のとおり意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求します。

1 対象となる特定空家等

所在地
用 途
所有者の住所及び氏名

2 公開による意見の聴取に出席する者の住所、氏名及び連絡先等

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

様式第 1 1 号（第 7 条関係）

尾道ま第 号
年 月 日住所
氏名 様

尾道市長

印

命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書

あなたから請求のあった公開による意見の聴取を、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」といいます。）第 14 条第 6 項の規定に基づき、次のとおり実施するので、同条第 7 項の規定により通知します。

なお、同項の規定に基づき当該意見の聴取を実施する旨を公告します。

また、同条第 8 項の規定により、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができます。

1 対象となる特定空家等

所在地
用途
所有者等の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

3 意見の聴取の期日

年 月 日（ ） 時 分から

4 意見の聴取の場所

5 担当部署及び連絡先

部 課
〒722-8501
尾道市久保一丁目15番1号
電話（ ） -

様式第12号（第7条関係）

標識

次の特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け尾都
ま第 号により、命ぜられています。

1 対象となる特定空家等

所在地
用 途

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

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

5 措置の期限 年 月 日（ ）

様式第13号（第8条関係）

尾都ま第 号
年 月 日住 所
氏 名 様

尾道市長



戒告書

年 月 日付け尾都ま第 号によりあなたの所有又は管理する次の特定空家等の を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、次の特定空家等の を執行しますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、同法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件その他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

1 特定空家等

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

2 担当部署及び連絡先

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

(教示)

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

様式第14号（第8条関係）

尾都ま第 号
年 月 日

住 所
氏 名

様

尾道市長



代執行令書

年 月 日付け尾都ま第 号によりあなたが所有又は管理する次の特定空家等を 年 月 日までに するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、次のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、同法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

1 する物件

所 在

用 途 (附属する を含む。) 約 m²

所有者等の住所及び氏名

2 代執行の時期

年 月 日 () から 年 月 日 () まで

3 執行責任者

(役職)

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

4 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

(教示)

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

様式第15号（第8条関係）

（表面）

第 号
執行責任者証
尾道市 （役職） ○○ ○○
上記の者は、次の行政代執行の執行責任者であることを証する。
年 月 日
尾道市長 印
1 代執行をなすべき事項
代執行令書（ 年 月 日付け尾都ま第 号）記載の
尾道市 建築物の
2 代執行をなすべき時期
年 月 日 から 年 月 日までの間

（裏面）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

第14条 （略）

2～8 （略）

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～15 （略）

行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

様式第16号（第9条関係）

尾都ま第 号
年 月 日

住 所
氏 名

様

尾道市長



代執行費用納付命令書

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

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

- 1 納付期日 年 月 日まで
- 2 納付金額 金 円
- 3 納付方法 別途納入通知書兼領収書による
- 4 代執行 年 月 日施行
- 5 担当部署及び連絡先
部 課
〒722-8501
尾道市久保一丁目15番1号
電話（ ） ー

（教示）

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

様式第17号（第11条関係）

(表)

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

(裏)

尾道市空家等対策条例（平成29年条例第14号）（抜粋）

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

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

3～5 略

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第18号（第11条関係）

尾都ま第 号
年 月 日

住 所
氏 名

様

尾道市長



緊急安全措置実施通知書

あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する次の空家等は、倒壊、崩壊、崩落その他著しく保安上危険な状態にあり、道路、公園その他の不特定多数の者が利用する公共の場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫し、かつ、直ちに周辺の生活環境に影響があると判断されたため、尾道市空家等対策条例（平成29年条例第14号）第7条1項の規定に基づき緊急安全措置を講じましたので通知します。

1 対象となる空家等

所在地

用 途

所有者等の氏名及び住所

2 緊急安全措置を講じた理由及び実施概要

3 緊急安全措置の実施日 年 月 日（ ）

4 緊急安全措置にかかった費用 金 円

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

5 担当部署及び連絡先

部

課

〒722-8501

尾道市久保一丁目15番1号

電話（ ） ー

資料5 空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号〕

〔総務・国土交通・内閣総理大臣署名〕

（目的）

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

（定義）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関する

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を

- 命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三

章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 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。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料6 尾道市空家等対策協議会条例

平成28年3月16日

条例第27号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、尾道市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

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

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

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

(任期)

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

2 委員は、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

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

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決する

ところによる。

(意見聴取等)

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

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、都市部において処理する。

(委任)

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

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

2・3 略

資料 7 尾道市空家等対策協議会運営要綱

平成 28 年 8 月 31 日 制定

(趣旨)

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

(用語)

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

(市長の職務代理)

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

(所掌事務)

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

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

(会議の公開)

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

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

(傍聴手続)

第 6 条 会議の傍聴に係る手続は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 傍聴の申込みの受付は、会議の当日、会議の開始予定時刻の 30 分前から行う。
- (2) 傍聴を希望する者は、会議の開始予定時刻の 5 分前までに、受付で住所及び名前を記入し、係員の指示に従い入場し、着席するものとする。

2 前項第 2 号の時刻までに、会議の傍聴に係る手続を行っていない者は、当該会

議の傍聴をすることができないものとする。ただし、議長が特に認めた場合は、この限りでない。

(傍聴することができない者)

第7条 次の各号のいずれかに該当する者は、会議を傍聴することができない。

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

(傍聴人の守るべき事項)

第8条 傍聴人は、静粛を旨とし、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

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

(傍聴人の退場等)

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

(臨機の処置)

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

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

付 則

この要綱は、平成28年8月31日から施行する。

尾道市空家等対策計画

発行年月日 平成 29 年 3 月
(令和 4 年 3 月一部改訂)

発 行 尾道市
編 集 尾道市都市部まちづくり推進課
〒722-8501 尾道市久保一丁目 15 番 1 号
TEL (0848) 38-9111 (代表)
FAX (0848) 37-2740 (代表)

