

# 早島町空家等対策計画

平成31年4月

早島町

## 目 次

<b>第 1 章</b>	<b>計画策定の目的と位置づけ</b>	<b>1</b>
1 - 1	計画策定の背景と目的	1
1 - 2	計画の位置づけ	2
1 - 3	基本事項	3
<b>第 2 章</b>	<b>現状と課題</b>	<b>4</b>
2 - 1	社会情勢	4
2 - 2	本町の状況	7
2 - 3	本町における空家等実態調査の結果概要	10
2 - 4	これまでの空家対策に関する取り組み	17
2 - 5	空家等に関する課題の整理	18
<b>第 3 章</b>	<b>基本方針</b>	<b>19</b>
3 - 1	基本方針	19
3 - 2	空家等対策の方向性	20
<b>第 4 章</b>	<b>推進する対策</b>	<b>21</b>
4 - 1	『予防』のための対策	21
4 - 2	『活用・流通』のための対策	24
4 - 3	『適正管理』のための対策	28
4 - 4	『管理不全空家等の解消』のための対策	31
4 - 5	『跡地活用』のための対策	34
<b>第 5 章</b>	<b>対策の実施体制</b>	<b>36</b>
5 - 1	町民等からの相談への対応体制	36
5 - 2	地域と連携した対策の実施体制	37
5 - 3	空家等対策を推進するための協議体制	37
5 - 4	計画の検証と見直し	38

## 参考資料

1．空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	資-1
2．早島町空家等の適正管理に関する条例 .....	資-6
3．早島町空家等対策協議会設置条例 .....	資-8
4．計画策定の経過 .....	資-10
5．用語解説 .....	資-11

本文中の「 」マークのある言葉については、用語解説（資-11,12頁）に掲載されています。

## 第1章 計画策定の目的と位置づけ

### 1 - 1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においても、70棟（平成28年度調査による。）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

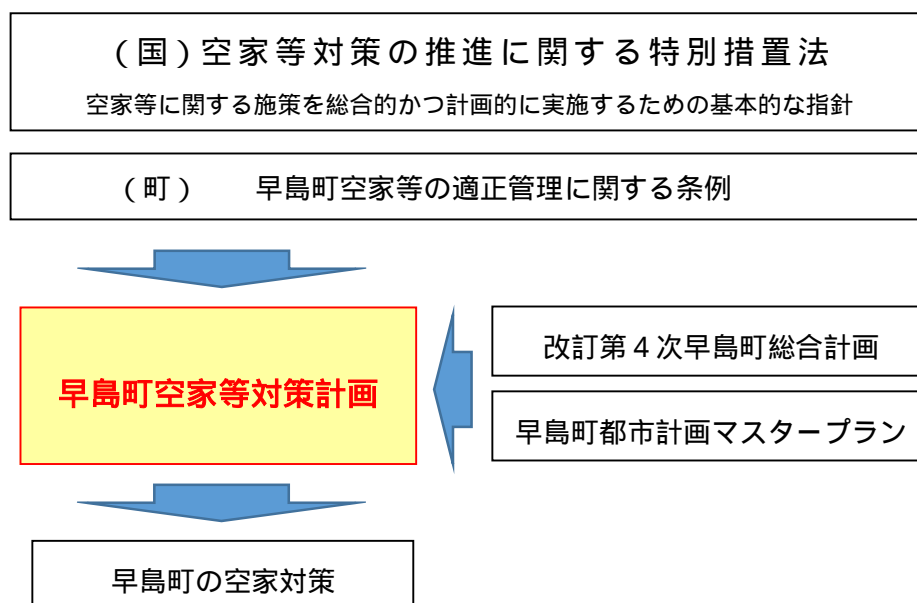
国では、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「**空家等 対策の推進に関する特別措置法**」（以下、「法」という。）を施行しました。また岡山県では、この法施行に併せて「岡山県空家等対策推進協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年8月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

本町においても法の適正な運用を図るため、平成29年3月に「**早島町空家等の適正管理に関する条例**」（以下、「適正管理条例」という。）を制定するとともに、法第1条の趣旨を実現するため、**法第6条第1項の規定に基づく「早島町空家等対策計画**」（以下「空家等対策計画」という。）を策定するものです。この計画は、空家等の利活用促進、地域住民の生活環境の保全、まちづくり活動の活性化等、町民が安心かつ安全な生活環境の確保のため、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与し、町民が安心かつ安全で暮らすことのできる生活環境を確保できるよう、本町が取り組むべき対策に関する基本的な考え方や取り組みの方針等を示すものです。

## 1 - 2 計画の位置づけ

この空家等対策計画は、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、**本町の空家等対策の基礎**となるものです。

なお、計画の推進にあたっては早島町空家等の適正管理に関する条例や改訂第4次早島町総合計画、早島町都市計画マスタープラン等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



本計画の位置づけ

## 1 - 3 基本事項

### 1 - 3 - 1 計画の対象地区

空家等対策については、全町的に取り組むべき課題であるため、対象地区は「**早島町全域**」とします。

### 1 - 3 - 2 計画の対象とする空家等

対象

法第2条第1項に規定する「**空家等**」のうち一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「**特定空家等**」とし、活用促進の観点から「**その跡地（空地）**」についても対象とします。

対象外

- ・国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等
- ・建築物及び工作物が設置されていない土地（空地、資材置場、廃棄物置場等）



周辺に迷惑・危険が及ばない  
「空家等」の事例写真



周辺に迷惑・危険が及ぶ可能性がある  
「特定空家等」の事例写真

### 1 - 3 - 3 計画期間

空家等対策は、中・長期的に取り組むべき課題であり、本町の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合のもと、計画期間を**平成31年度から平成40年度まで（2019年4月から2029年3月末まで）の10年間**とします。

国が5年毎に行なう「住宅・土地統計調査」の結果を参考として、具体的な取り組みの評価や検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを検討します。

## 第2章 現状と課題

### 2-1 社会情勢

#### 2-1-1 全国の年齢階層別人口の推移と将来推計

**人口減少、少子高齢化が加速。平成52年（2040年）には、約35%が高齢者に。**

- ・総人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には14,722千人減少し約88%程度まで減少すると予測されます。
- ・65歳以上の人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には5,741千人増加し、17.2%上昇すると予測されます。
- ・15歳未満の人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には3,951千人減少し、24.9%低下すると予測されます。
- ・15～65歳未満人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には16,512千人減少し、21.6%低下すると予測されます。

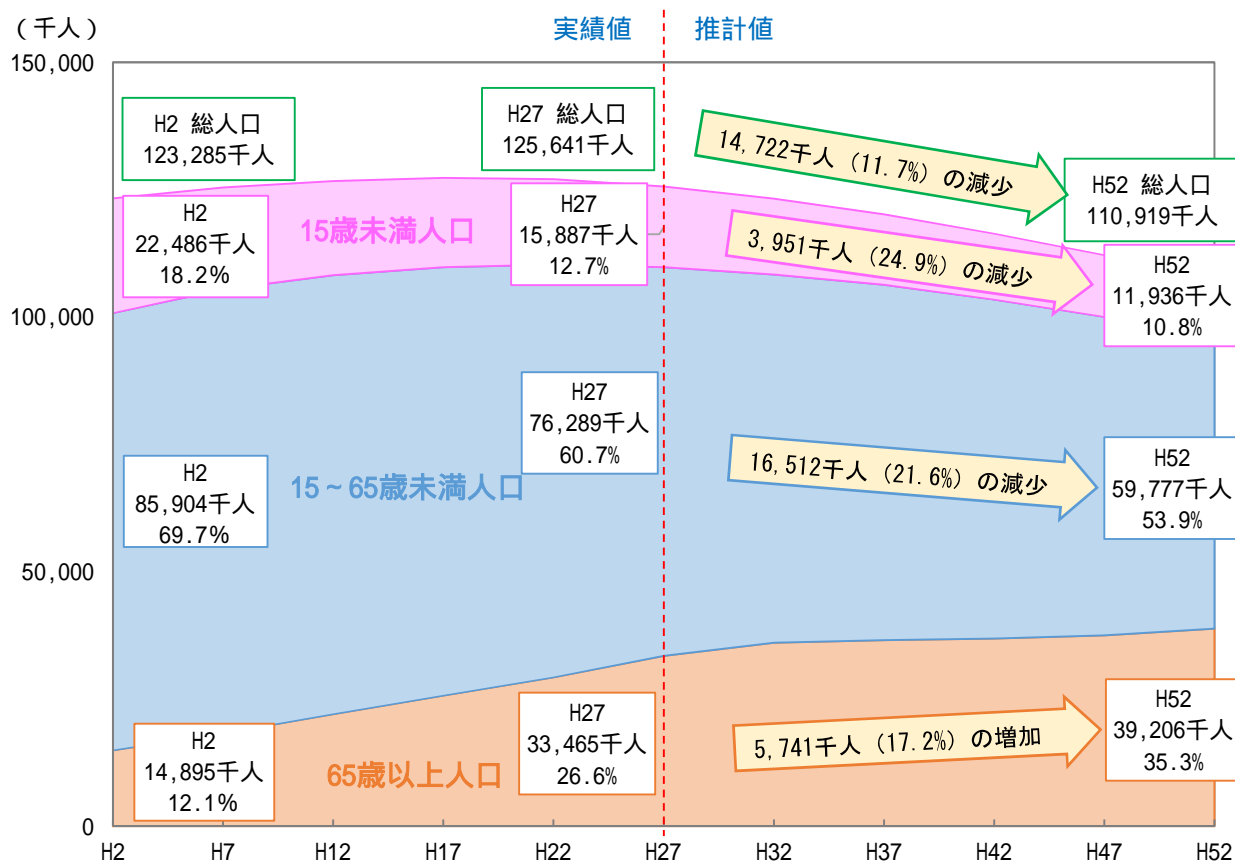


図 2-1 全国の年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H2～H27まで国勢調査、H32以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成29年推計）  
 総人口の値は、年齢不詳を除いたものです。

## 2 - 1 - 2 全国の家帯推移と将来推計

**家帯規模は縮小傾向が続く。家帯数は平成35年（2023年）をピークに減少傾向に移行。**

- ・平成22年（2010年）をピークに、人口が増加傾向から減少傾向に移行しましたが、家帯数は「単身」「夫婦のみ」といった小規模な家帯の増加を背景に引き続き増加しました。しかしながら、今後は家帯数についても増加傾向から減少傾向に転じるものと推計されます。

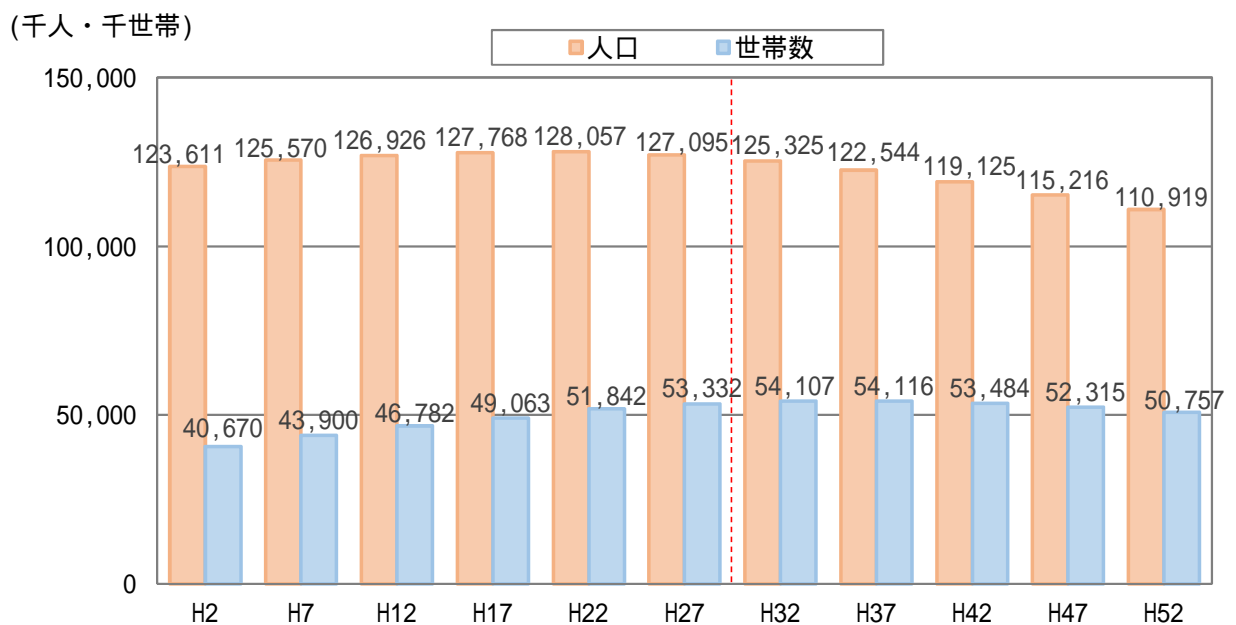


図2-2 全国の家帯数・家帯人員

資料：H2～H27まで国勢調査、H32以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30年推計）



2 - 1 - 3 全国の空家の推移

**全住宅の1割強が空家で、「その他空家」、「賃貸用空家」が増加傾向。**

- ・全国では、空家数、空家率ともに、経年的に増加傾向が続いており、平成25年（2013年）時点の空家率は13.5%となっています。
- ・平成25年（2013年）において空家を種類別に見ると、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在となっている「その他空家」や「賃貸用空家」の増加が目立ちます。また、「二次的住宅」、「売却用空家」数は概ね横ばいに近い傾向となっています。

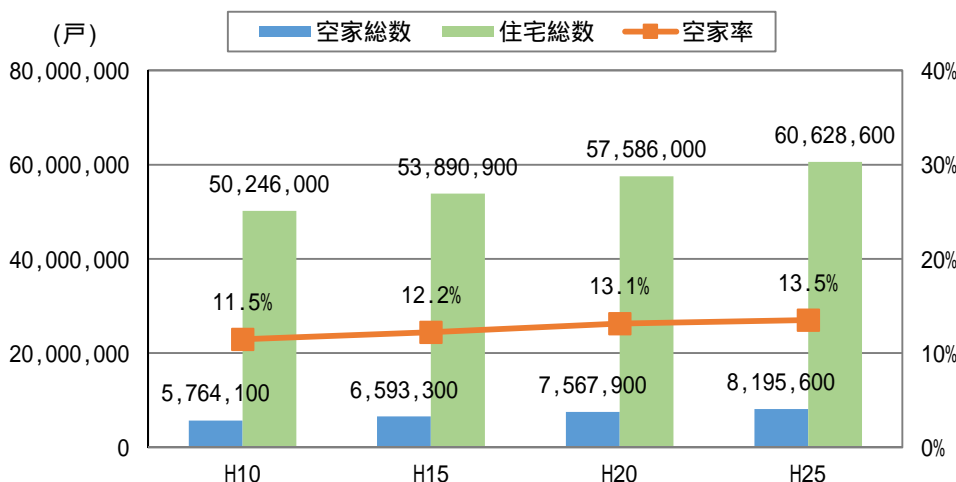


図 2-3 全国の空家率の推移

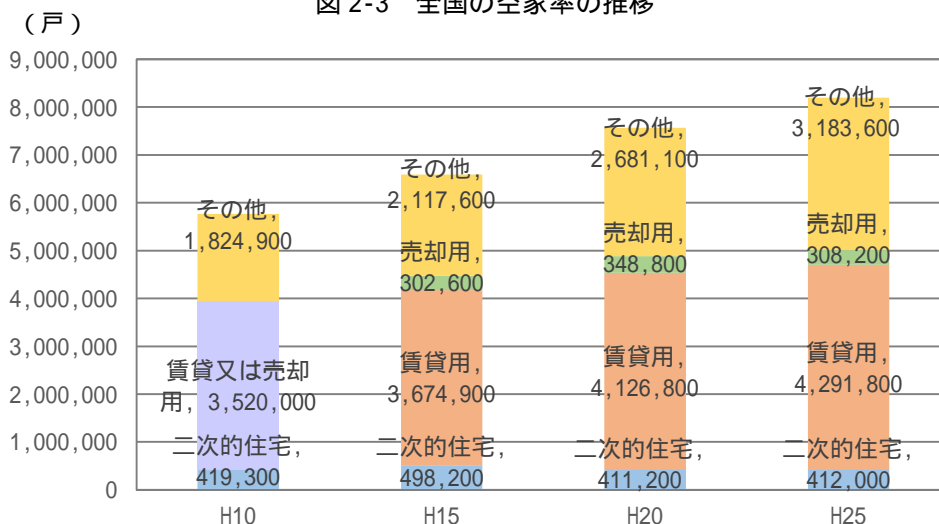


図 2-4 全国の種類別空家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

空家の種類

【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】新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。  
 【売却用】新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。  
 【その他】上記以外の人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など。

）住宅・土地統計調査は抽出調査であり、また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

## 2 - 2 本町の状況

## 2 - 2 - 1 本町の人口推移と将来推計

全国的な人口減少に伴い今後は人口が減少に転じ、少子高齢化が進行。平成 52 年（2040 年）には、高齢者が 3 割超に。

- ・総人口は、平成 27 年（2015 年）から比べて平成 52 年（2040 年）には 409 人減少し、平成 27 年時点の約 97% 程度まで減少すると予測されます。
- ・65 歳以上の人口は、平成 27 年（2015 年）から比べて平成 52 年（2040 年）には 188 人増加し、5.6% 増加すると予測されます。
- ・15 歳未満の人口は、平成 27 年（2015 年）から比べて平成 52 年（2040 年）には 181 人減少し、9.6% 低下すると予測されます。
- ・15～65 歳未満人口は、平成 27 年（2015 年）から比べて平成 52 年（2040 年）には 416 人減少し、6.0% 低下すると予測されます。

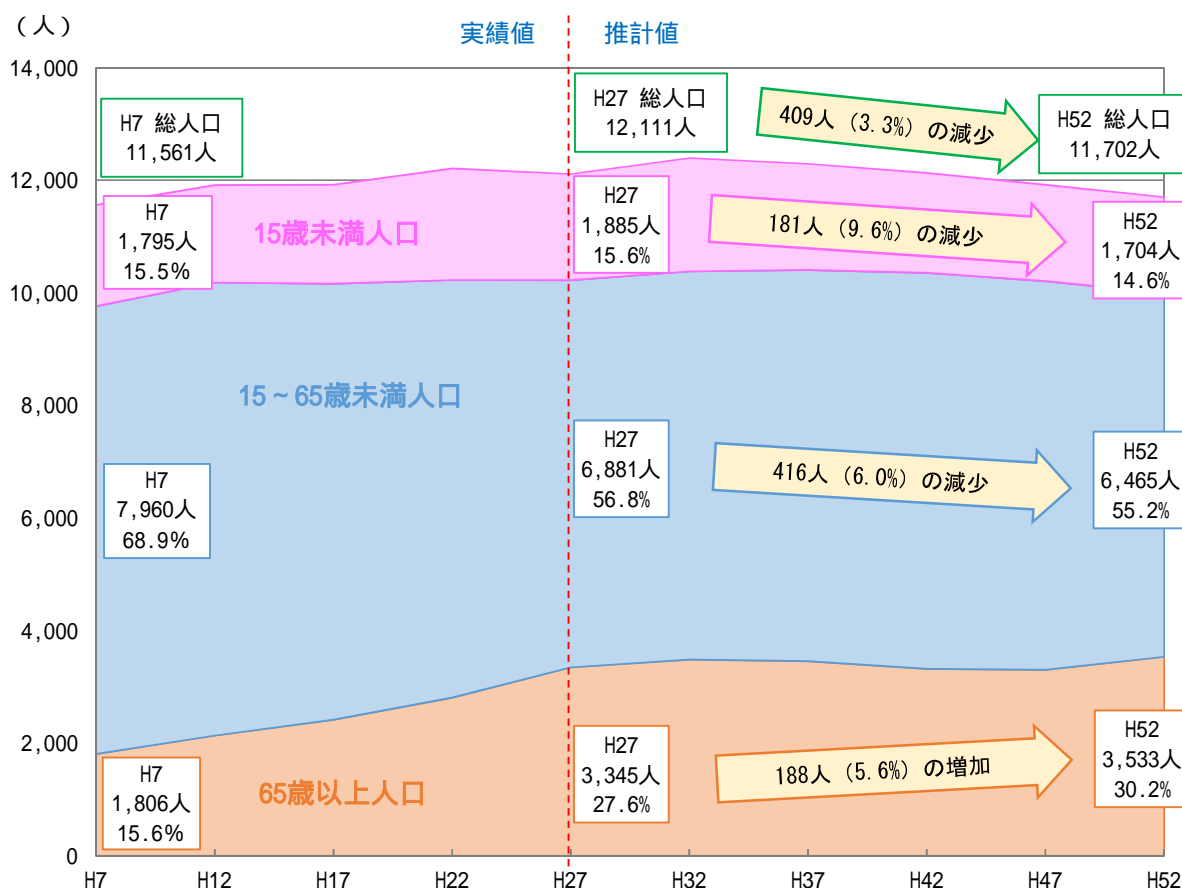


図 2-5 本町の年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H2～H27まで国勢調査、H32以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 25 年 3 月推計）  
総人口の値は、年齢不詳を除いたものです。

2 - 2 - 2 本町の世帯推移と将来推計

(1) 本町の世帯推移と将来推計

**世帯数は平成 37 年（2025 年）をピークに減少傾向に移行。**

- ・人口の将来推計を踏まえて世帯数の将来推計を行った結果、本町の世帯数は平成 37 年（2025 年）をピークに減少に転じるものと予測されます。
- ・世帯数の減少に伴って、空家等の増加が懸念されます。

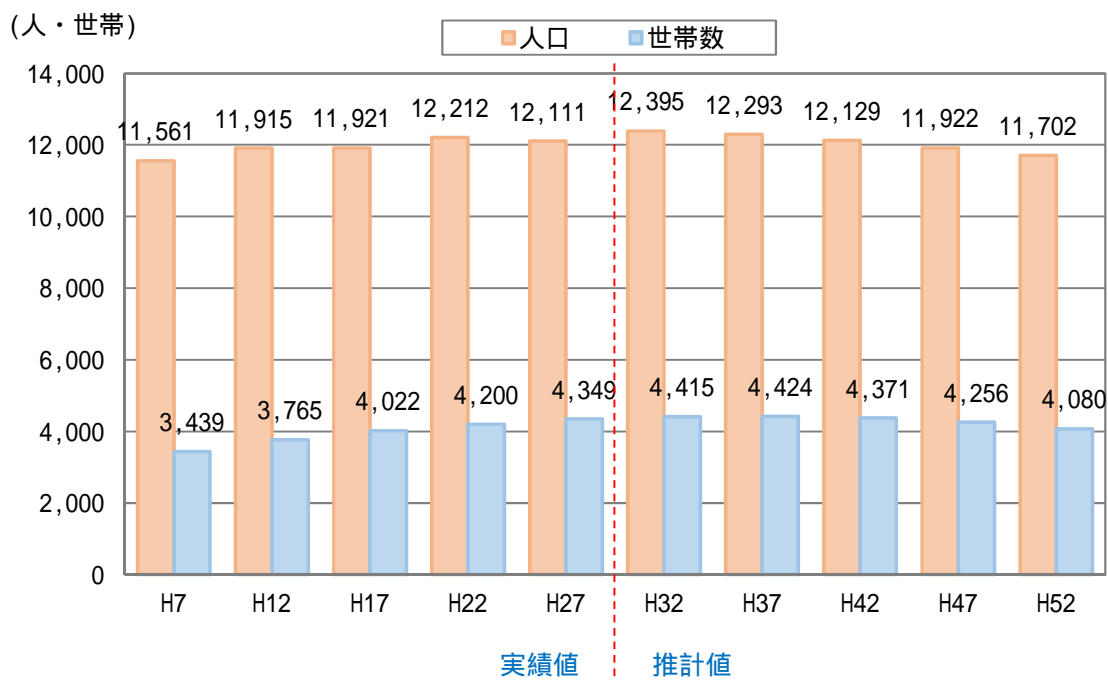


図 2-6 本町の世帯数の推移と将来推計

資料：H27 までは国勢調査、H32 以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成 25 年 3 月推計)、世帯数はトレンド推計

(2) 本町の家族構成別世帯

**世帯の小規模化が継続的に進行し、半数程度は2人以下の世帯。**

- ・「三世同居」「夫婦と子ども」の世帯が減少する一方で、「単身」「夫婦のみ」「ひとり親世帯」といった小規模な世帯が増加しており、世帯の小規模化が進んでいます。

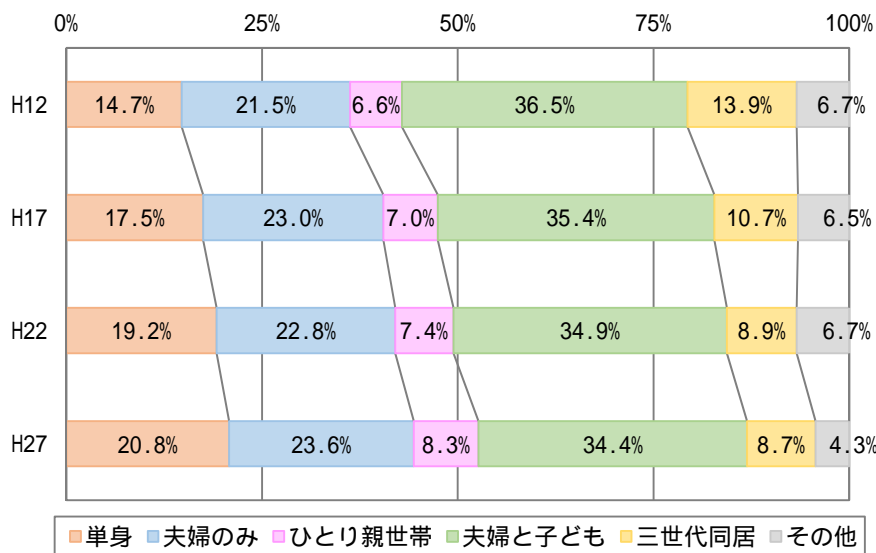


図 2-7 本町の家族構成別世帯の割合

資料：国勢調査

(3) 本町の高齢者 世帯

**将来的な空家化が懸念される「高齢者のみの世帯」が継続的に増加。**

- ・「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみの世帯」が増加し続けています。

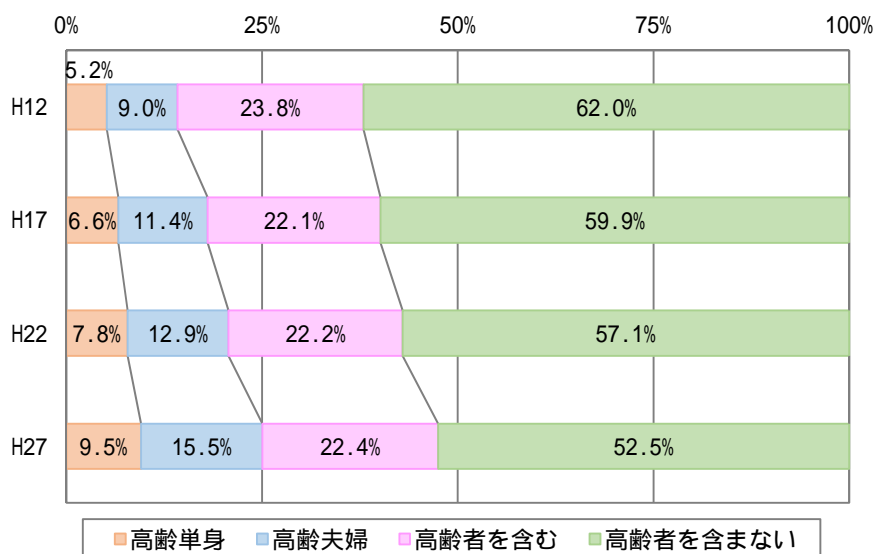


図 2-8 本町の単身高齢者・高齢夫婦等の世帯の割合

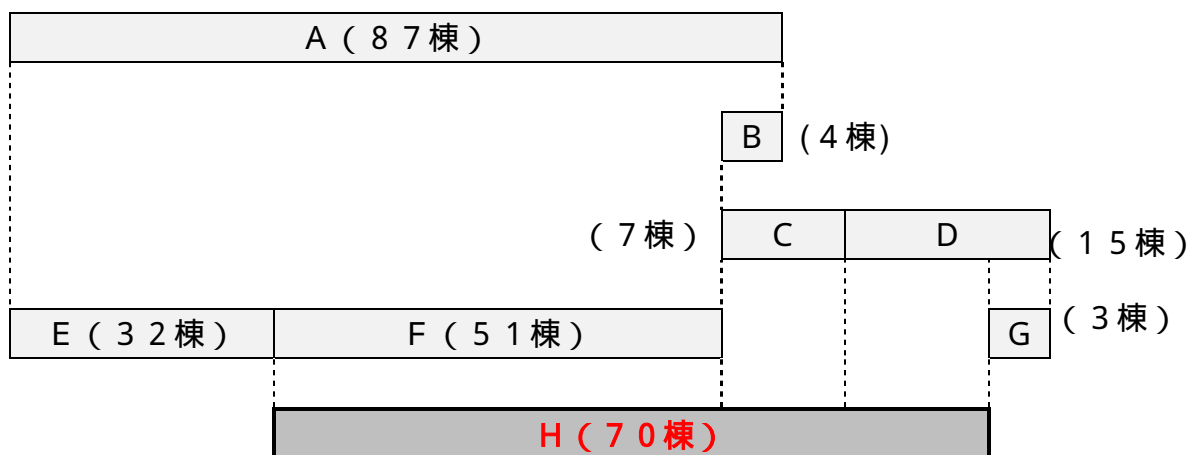
資料：国勢調査

## 2 - 3 本町における空家等実態調査の結果概要

### 2 - 3 - 1 実態調査結果の概要

#### 空家等の抽出の経過

平成28年度に実施した本町における空家等の抽出の経過は以下のとおりです。



- A：平成26年度に水道データ及び現地仮調査の結果により抽出した戸建ての空家等（借家を除く）（86棟）＋ 現地詳細調査時に確認された水道データで抽出されなかった空家等（1棟）
- B：平成28年度までに自治会（土木委員）より除却された事の報告があった空家等（4棟）
- C：平成28年度実施の現地詳細調査時に、一敷地内に複数物件が存在したことにより加えた空家等（7棟）
- D：平成28年度までの事前調査により自治会（土木委員）から挙げられた空家等（15棟）
- E：Aの内、平成28年度実施の現地詳細調査で空家等の対象外となったもの（32棟）
- F：Aの内、平成28年度実施の現地詳細調査で空家等の対象となったもの（51棟）
- G：Dの内、平成28年度実施の現地詳細調査で空家等の対象外となったもの（3棟）
- H：本年度調査の結果により抽出した空家等（70棟）

本計画において空家等を数える際には、一つの建物毎に「1棟」と数えており、一つの敷地内に2つの空家等が存在する場合は「2棟」と数えています。

## 空家等物件数の総括

自治会名	「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安			
	100点未満（特定空家等に非該当）		100点以上（特定空家等に該当）	
	影響なし	影響あり	影響なし	影響あり
若宮	8棟	0棟	0棟	0棟
矢尾	2棟	0棟	0棟	0棟
大池	0棟	0棟	0棟	1棟
備南台	2棟	0棟	0棟	0棟
金田	1棟	0棟	0棟	0棟
下野	0棟	0棟	1棟	0棟
樽島	1棟	0棟	0棟	0棟
塩津	5棟	0棟	0棟	0棟
無津	1棟	0棟	0棟	0棟
真磯台	3棟	0棟	0棟	0棟
市場	6棟	0棟	1棟	0棟
頓行	5棟	3棟	3棟	3棟
小浜	1棟	0棟	0棟	0棟
花町	1棟	0棟	0棟	0棟
塩地	1棟	2棟	0棟	2棟
片田	1棟	0棟	0棟	0棟
舟本	1棟	0棟	0棟	0棟
三軒地	0棟	0棟	0棟	1棟
長津	4棟	0棟	3棟	0棟
弁才天	1棟	0棟	0棟	2棟
前潟	4棟	0棟	0棟	0棟
合計	48棟	5棟	8棟	9棟

特定空家等に該当するか否かを判断する項目については、次頁参照

特定空家等に該当するか否かを判断する項目

	【傾斜】 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。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>基礎に不同沈下がある。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>柱が傾斜している。</td> </tr> </table>	調査項目	基礎に不同沈下がある。		柱が傾斜している。				
調査項目	基礎に不同沈下がある。									
	柱が傾斜している。									
【倒壊等】 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	【損傷等】 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分（基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材）の損傷等	(イ) 基礎及び土台 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。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>基礎が破損又は変形している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>土台が腐朽又は破損している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>基礎と土台にずれが発生している。</td> </tr> </table>	調査項目	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。		
調査項目	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。									
	ハ イ、ロ他、建築物が倒壊等するおそれがあることが明らかなもの。	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かい等に大きな亀裂、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。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>柱とはり等にずれが発生している。</td> </tr> </table>	調査項目	柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。		柱とはり等にずれが発生している。				
調査項目	柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。									
	柱とはり等にずれが発生している。									
【保安上危険】 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。		(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 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。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>屋根が変形している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋根ふき材が剥落している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ひさし又は軒がたれ下がっている。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>雨樋がたれ下がっている。</td> </tr> </table>	調査項目	屋根が変形している。		屋根ふき材が剥落している。		ひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。		ひさし又は軒がたれ下がっている。
調査項目	屋根が変形している。									
	屋根ふき材が剥落している。									
	ひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。									
	ひさし又は軒がたれ下がっている。									
	雨樋がたれ下がっている。									
	【脱落、飛散等】 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(ロ) 外壁 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。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>壁体を貫通する穴が生じている。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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。</td> </tr> </table>	調査項目	壁体を貫通する穴が生じている。		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。		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。		
調査項目	壁体を貫通する穴が生じている。									
	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。									
	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。									
		(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 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。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>看板の仕上材料が剥落している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</td> </tr> </table>	調査項目	看板の仕上材料が剥落している。		看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。		看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。		看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
調査項目	看板の仕上材料が剥落している。									
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。									
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。									
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。									
		(ニ) 屋外階段又はバルコニー 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に総合的に判断する。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋外階段、バルコニーが傾斜している。</td> </tr> </table>	調査項目	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。		屋外階段、バルコニーが傾斜している。				
調査項目	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。									
	屋外階段、バルコニーが傾斜している。									
		(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。								
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目</td> <td>門、塀にひび割れ、破損が生じている。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>門、塀が傾斜している。</td> </tr> </table>	調査項目	門、塀にひび割れ、破損が生じている。		門、塀が傾斜している。				
調査項目	門、塀にひび割れ、破損が生じている。									
	門、塀が傾斜している。									
		(ハ) (イ)から(ホ)の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあることが明らかなもの。								

## 「周辺への影響度」項目の凡例

×印が付いているものは、以下の状態にあります。

表中の表示		項目	判断基準
項目2	(1)	吹付け石綿	吹付け石綿の使用が目視により確認でき、使用部位の破損等により飛散し暴露する可能性が高い。
		浄化槽	浄化槽放置、破損等による汚物の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。
		排水等	排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。
	(2)	ごみ	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。
		ねずみ、はえ、蚊等	ごみ等の放置により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、敷地境界からでも視認できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる。
項目3	(1)	景観計画	対象外
		景観地区	対象外
		地域で定めた環境保全のルール	地域で定めた環境保全に係るルールに不適合である。
	(2)	屋根、外壁	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。
		窓ガラス	半数以上の窓ガラスが割れたまま放置されている。
		看板等	看板等の工作物が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで汚損・破損したまま放置されていて、表示部分の半分も確認できない。
		立木等	立木等が建物の全面を覆うほどまで繁茂している(山林内は除く)。
	ごみの放置、投棄	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置され、敷地の半分以上を覆っている。	
項目4	(1)	立木の腐朽、倒壊枝折れ	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に大量に散らばっている。
		立木等のはみ出し	枝葉がはみ出しているため、歩行者が車両走行部分にまで避けて通行する必要がある。
	(2)	動物の鳴き声	動物の鳴き声その他の音が頻繁に聞こえ、会話の妨げとなる。
		動物のふん尿	動物のふん尿による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる。
		動物の毛、羽毛	動物の毛、羽毛等の飛散などが発生し、敷地外にまで達している。
		ねずみ、はえ、蚊等	ごみ等の発生元に関わらず、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、敷地境界からでも視認できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる。
		動物の住みつき	動物が住みつき、敷地の内外を出入りしており、周辺の土地・家屋に浸入するおそれがある。
	(3)	シロアリ	シロアリが大量に発生し近隣の家屋へ飛来している。
		門扉、窓ガラス	門扉、窓ガラスが破損し、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	対象外
		土砂の流出	敷地外まで土砂等が大量に流出し、歩行・通行等の妨げとなっている。



実態調査結果一覧

平成 28 年度

物件名	評点	影響	項目 2				項目 3				項目 4								
			( 1 )		( 2 )		( 1 )		( 2 )		( 1 )	( 2 )		( 3 )					
若宮 - 0 1	15																		
若宮 - 0 2	0																		
若宮 - 0 3	0																		
若宮 - 0 4	0																		
若宮 - 0 5	5																		
若宮 - 0 6	10																		
若宮 - 0 7	0																		
若宮 - 0 8	0																		
矢尾 - 0 1	5																		
矢尾 - 0 2	0																		
大池 - 0 1	100	有																	×
備南台 - 0 1	25																		
備南台 - 0 2	0																		
金田 - 0 1	80																		
下野 - 0 1	145																		
樽島 - 0 1	10																		
塩津 - 0 1	10																		
塩津 - 0 2	40																		
塩津 - 0 3	70																		
塩津 - 0 4	20																		
塩津 - 0 5	0																		
無津 - 0 1	0																		
真磯台 - 0 1	5																		
真磯台 - 0 2	20																		
真磯台 - 0 3	0																		
市場 - 0 1	10																		
市場 - 0 2	35																		
市場 - 0 3	20																		
市場 - 0 4	90																		
市場 - 0 5	20																		
市場 - 0 6	285																		
市場 - 0 7	40																		
頓行 - 0 1	0	有																	×
頓行 - 0 2	20																		
頓行 - 0 3	75	有																	×

物件名	評点	影響	項目2				項目3				項目4									
			(1)		(2)		(1)		(2)		(1)		(2)		(3)					
頓行 - 04	0																			
頓行 - 05_1	255	有																		
頓行 - 05_2	130																			
頓行 - 06_1	145																			
頓行 - 06_2	25																			
頓行 - 07	270	有																		
頓行 - 08	100																			
頓行 - 09	0	有																		
頓行 - 10_1	0																			
頓行 - 10_2	170																			
頓行 - 10_3	95																			
小浜 - 01	40																			
花町 - 01	15																			
塩地 - 01	0	有																		
塩地 - 02	215	有																		
塩地 - 03_1	260	有																		
塩地 - 03_2	70																			
塩地 - 04	55																			
片田 - 01	20																			
舟本 - 01	10																			
三軒地 - 01	235	有																		
長津 - 01	20																			
長津 - 02	110																			
長津 - 03	80																			
長津 - 04	20																			
長津 - 05	85																			
長津 - 06_1	160																			
長津 - 06_2	250																			
弁才天 - 01_1	110	有																		
弁才天 - 01_2	300																			
弁才天 - 02	80																			
前潟 - 01	0																			
前潟 - 02	55																			
前潟 - 03	5																			
前潟 - 04	0																			

2 - 3 - 2 実態調査結果に基づく課題

平成 28 年度に実施した実態調査で抽出された空家等は 70 棟であり、保安上の危険度（特定空家等に該当する可能性があるかどうか）と周辺への影響度（周辺の建築物や通行人等に影響が及ぶかどうか）の 2 つの視点で整理した結果は下表のようになります。

周辺への影響度 保安上の危険度	影響なし	影響あり
100 点未満（特定空家等に非該当）	48 棟（A）	5 棟（B）
100 点以上（特定空家等に該当）	8 棟（C）	9 棟（D）

調査の結果、総数 70 棟の空家があり、そのうち特定空家等に該当する空家は 17 棟となりました。

また、衛生面や景観面、生活環境の保全に係る周辺への影響については、立木等の腐朽・繁茂や門扉・窓ガラスの破損等に問題があるものが見受けられます。

今後の対応を進めていくに当たっては、上記の事項等を念頭に置きつつ、各物件の状態や周辺への影響等を踏まえながら、適切かつ確実に進めていきます。

【(A) について】

現状では、建物の危険度・周辺への影響度とも深刻な状態ではありませんが、定期的な経過観察を継続していくと共に、将来を見越しながら所有者に対して適正管理や利活用を働きかける等の取り組みを検討します。

【(B) について】

建物の状態については深刻な状態ではありませんが、既に周辺に悪影響を及ぼしている一方、比較的容易にその原因を解消し得ることが想定されるため、出来るだけ早期に所有者に対して適正管理を働きかける必要があります。

【(C) について】

現状において既に建物の危険度が深刻ですが、周辺への影響はありません。しかしながら、近い将来、周辺に危険を及ぼすようになる可能性が考えられるため、将来を見越しながら所有者に対して現状確認や適正管理を働きかける等の取り組みを行います。

【(D) について】

現状において、既に建物の危険度が深刻で周辺に悪影響を及ぼしているため、「特定空家等」として適切な処置を進めていく必要があります。

## 2 - 4 これまでの空家等対策に関する取り組み

平成 28 年度の実態調査において、「特定空家等に該当する」と判定された建築物について、法及び条例の定めに従って、所有者への協議文書の送付、現地立入調査、所有者からの除却申請の受取、除却等の措置を進めています。

また、所有者が不明の特定空家等については、相続人の調査等を進めています。

その他、空家等の解消に資する補助事業の概要・実績や苦情への対応状況等については、以下のとおりです。

### 早島町特定空家等に対する措置等の手引

平成 28 年度に実施した実態調査で抽出した特定空家等に対する措置が必要な物件について、本手引に従って立入調査を行っています。

### 補助・助成事業

#### 空き家等利活用助成事業

総合計画の基本目標「潤いと活力が暮らしを彩るくつろぎのまち」、基本施策「良好な定住環境の形成」に資する事業として、増加する空き家への対策として、モデル事業として空き家改修や家財処分費用への助成を行い、既成市街地の居住環境の維持・改善を図っています。

#### 特定空家除却費用補助事業

総合計画の基本目標「潤いと活力が暮らしを彩るくつろぎのまち」、基本施策「良好な定住環境の形成」に資する事業として、住環境の保全と災害に強いまちづくりに向けて空家等の対策を行っています。

本補助事業は平成 29 年度に創設され、平成 29 年制定の「早島町空家等の適正管理に関する条例」に基づき、岡山県空家等除却事業補助金制度を活用しながら、特定空家等の除却工事に要する費用の 2 分の 1 を補助しています。(上限を 50 万円)

平成 29 年度には 2 件、平成 30 年度(12 月末時点)には 1 件の実績があります。

### 助言・指導

これまでに、法の定めに従って特定空家等の所有者に対する助言・指導を 3 件行っています。

### 空き家情報バンクの状況

平成 30 年 11 月時点において、2 棟の物件情報が掲載されており、そのうち 1 棟が空き家となっています。

## 2 - 5 空家等に関する課題の整理

本町の人口・世帯数の現状や将来推計、及び空家等実態調査の結果等を踏まえ、本町における空家等に関する現状・課題を整理します。

### 人口減少や高齢化に伴う空家等の増加への対応

- ・本町の人口は平成 32 年（2020 年）世帯数は平成 37 年（2025 年）をピークに減少を続け、2040 年には 2015 年と比べて約 400 人・270 世帯減少すると予想されています。更に高齢者単身・夫婦世帯が年々増加傾向にあることから、空家等が急激に増加する恐れがあります。
- ・空家等の増加は、生活環境の悪化や保安上の問題を引き起こすなど、地域活力を低下させるものであるため、空家等の発生を抑制する必要があります。

### 空家等の利活用・流通の更なる促進

- ・平成 28 年度に実施した空家等実態調査によると、抽出した 70 棟の内、活用可能な空家等が 53 棟（76%）あります。
- ・本町ではこれまでも、岡山県サブセンター運営協議会が運営するウェブサイト「住まいる岡山」と連携する「早島町空き家情報バンク制度」を通じて、空家等の利活用や流通に係る取り組みを進めてきていますが、売買・賃借契約の実績はまだないため、周知・啓発活動の強化を図る必要があります。
- ・今後、空家等の更なる増加が懸念される中では、空家等の所有者のニーズを踏まえた取り組みの充実、強化を図り、利活用や流通を更に促進していく必要があります。

### 周辺への影響を及ぼす管理不全空家への対応

- ・平成 28 年度に実施した空家等実態調査によると、状態が悪い空家等（保安上の危険度が 100 点以上）が 17 棟見られます。なお、適切に管理されていない空家は、老朽化が急速に進行するため、状態が悪い空家等が更に増えていくことが懸念されます。
- ・このような管理不全空家は、歩行者や隣接家屋への被害、周辺の生活環境や街並み景観の悪化等を招くものであるため、適正な管理、または適切な処置が必要です。

### 様々な主体と連携した空家問題への対応

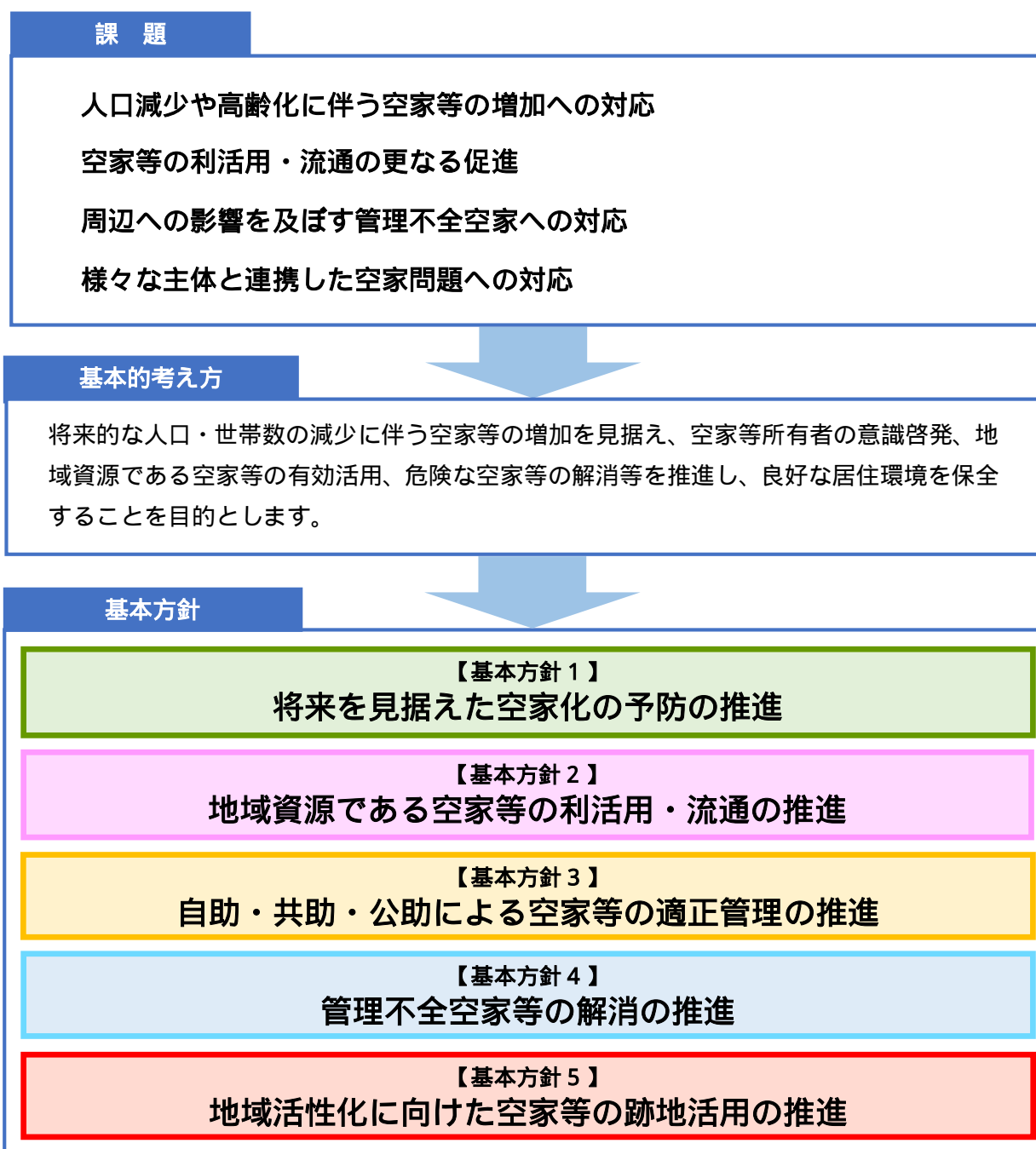
- ・今後予想される空家等の更なる増加に伴って、空家問題の多岐化、複雑化が懸念されます。そのため、住民、地域団体、民間事業者、専門家等の様々な主体が連携し、地域一丸となって空家問題に取り組む必要があります。

## 第3章 基本方針

前章で整理した課題の解決に向けて、取り組むべき対策における基本方針を以下のように定めます。

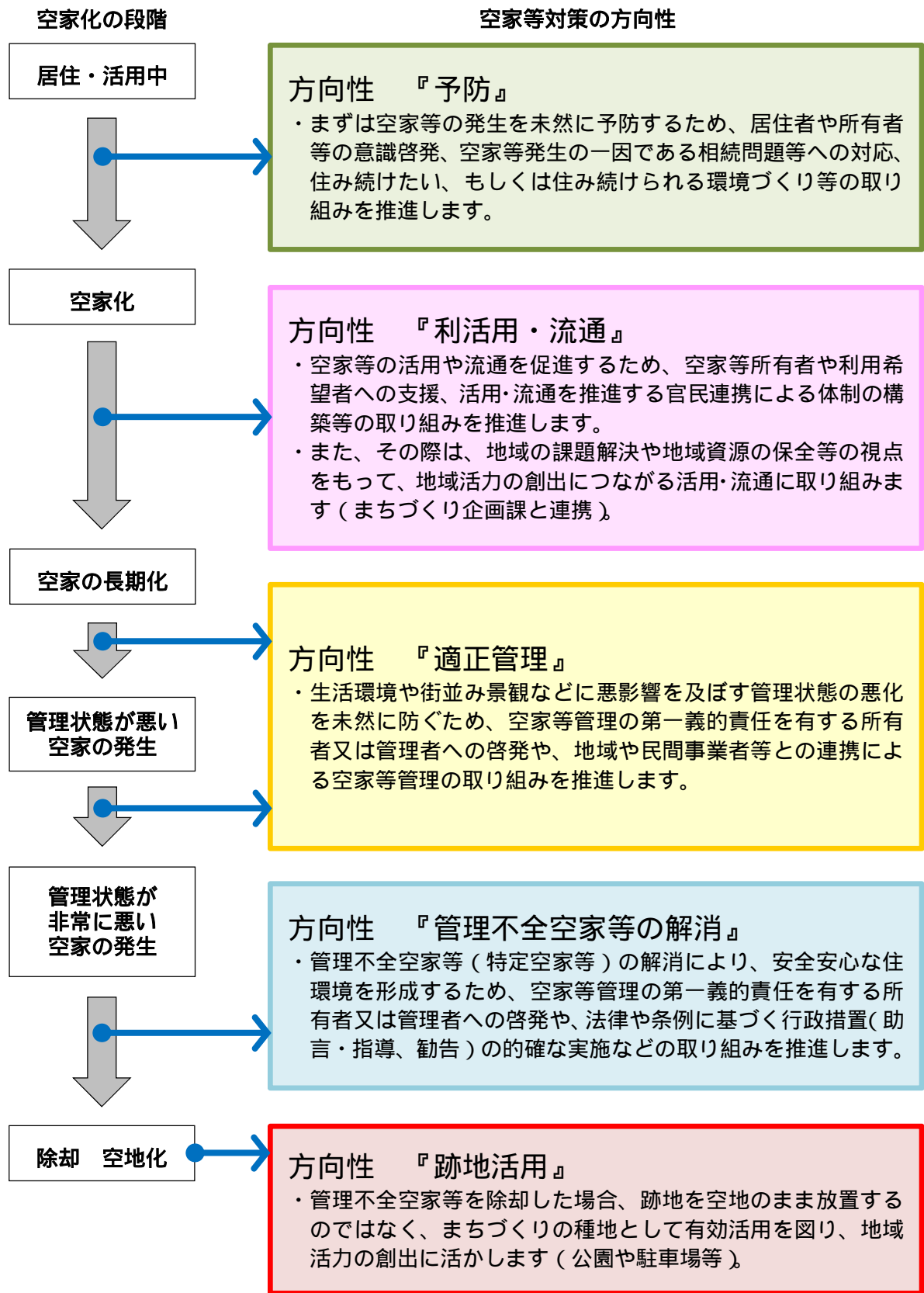
### 3 - 1 基本方針

現状と課題で述べたとおり、空家等を巡る問題・課題は、多岐にわたっています。そこで、早島町における空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくための基本方針を次のように定めます。



### 3 - 2 空家等対策の方向性

空家等対策は、空家化の段階に応じてきめ細かに講じるものとします。



## 第4章 推進する対策

### 4 - 1 『予防』のための対策

居住者や所有者等の当事者意識を高めるための情報発信、相続や登記などに関する相談体制の構築に取り組み、建築物の継続的な利活用や次世代への円滑な継承を促します。また、安全安心に暮らすことができる住環境の形成に取り組むことにより、住み続けたい、もしくは住み続けられる環境を整え、空家等の発生を未然に予防します。

#### (1) 空家等の定期調査の実施

- ・町内における空家等の分布状況や管理状態等を把握するために、自治会に加えて民生委員や関係機関、民間事業者等と連携するよう努める。
- ・関係者と空家等情報を共有できるようにするための仕組みづくりを検討します。

#### (2) 空家等所有者や町民意識の醸成・啓発のための情報発信

- ・居住者や所有者等に対して、専門家と連携しながら相続・終活セミナー等を開催すること等を通じ、自己所有の空家等の将来について考える機会を設け、早い段階から相続や財産の処分の検討を促します。
- ・空家等は個人の所有物ですが、周辺の建築物や通行人等に影響が及ぶものでもあり、一定の公共性を有しています。以前は近所付き合いの中で一定の管理がされ、良好なまちの環境が保たれていたことも念頭に置いて、コミュニティや隣人関係の再構築等についても町民意識の醸成・啓発を図ります。

**岡山県版** 空き家所有者の方へ

## 「空き家」ガイドブック

あなたが所有している空き家について、「そのまま放置しておいても、たぶん問題ないだろう」と思っておられますか？

すぐに他の目的で利用するか、特に目立った異変がないうちはよいかもしれませんが、家は使われなくなると、急速に老朽化し、ご近所へ大きな迷惑をかけてしまうかもしれません。しかしながら、大切に使い、思い出が詰まった空き家を、持ち続けるか？手放すか？はとも判断しにくいものです。

このガイドブックは、空き家を持ち続けること、手放すことについて考えてもらい、判断してもらうための一助となるよう、メリットやデメリット、支援情報、相談先をまとめたものです。あなたの空き家を今後どうしていくか考えてみる「キッカケ」としてご活用ください。

**あなたの空き家、どうしますか。**

<p>持ち続ける</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;">住む</div> <div style="text-align: center;">管理する P4</div> <div style="text-align: center;">賃貸する P8</div> </div>	<p>手放す</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;">解体する P12</div> <div style="text-align: center;">売却する P10</div> </div>
--	--

登記  
P7

補助制度等  
P14

相談先  
P15

岡山県空家等対策推進協議会  
平成30年(2018年)9月

**空き家を放置すると様々なリスクが！**

**最大の結構**

**建物の老朽化による倒壊の危険**

**防火面の問題**

- 強風等で屋根や外壁等が落下・飛散する
- 老朽化により建物が倒壊する
- 放火等による火災の発生
- 不審者の侵入
- コミが投棄される

**地域力の低下**

- 景観への悪影響
- 地域の防災性、防犯性の低下
- 地域に空き家が増えやすくなる

**損害賠償の支払いに発展する場合も**

(出典：(公財)日本住宅総合センター「空き家問題による外壁・屋根の修繕と隣近所トラブルの事例」)

外壁等の落下による死亡事故(想定)

空き家から外壁が落下。下にいた小学6年生の男児が死亡。

損害賠償金5,630万円

※試算方法：「交通学研究所特定基準 実務運用と解説(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連の建築相談センター等に基づき、抜粋・試算

**空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました**

空き家の問題が深刻化するに伴い、所有者などの責任をより明確にし、行政(市町村)が危険な空き家(※特定空き家等)を認定、建物の解体や修繕などを指導することを定めたもので、所有者の自主的な売却を促すことが強くなっています。特に危険な空き家に対しては、行政が空き家の除却の催告、命令を行い、最終的に代執行の措置が講じられる場合もあります。

**※特定空き家等(法第2条第2項)**

- 倒壊等若しくは保安上危険となるおそれ
- 著しく衛生上有害となるおそれ
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境の保全上不適切

注意！ ※催告の措置が命じられると、認定済みの住宅用地的特例(税金の軽減)を受けられなくなります。その場合、土地にかかる固定資産税が6割くらいまで上がるケースがあります。

岡山県空家等対策推進協議会作成の「空き家」ガイドブック

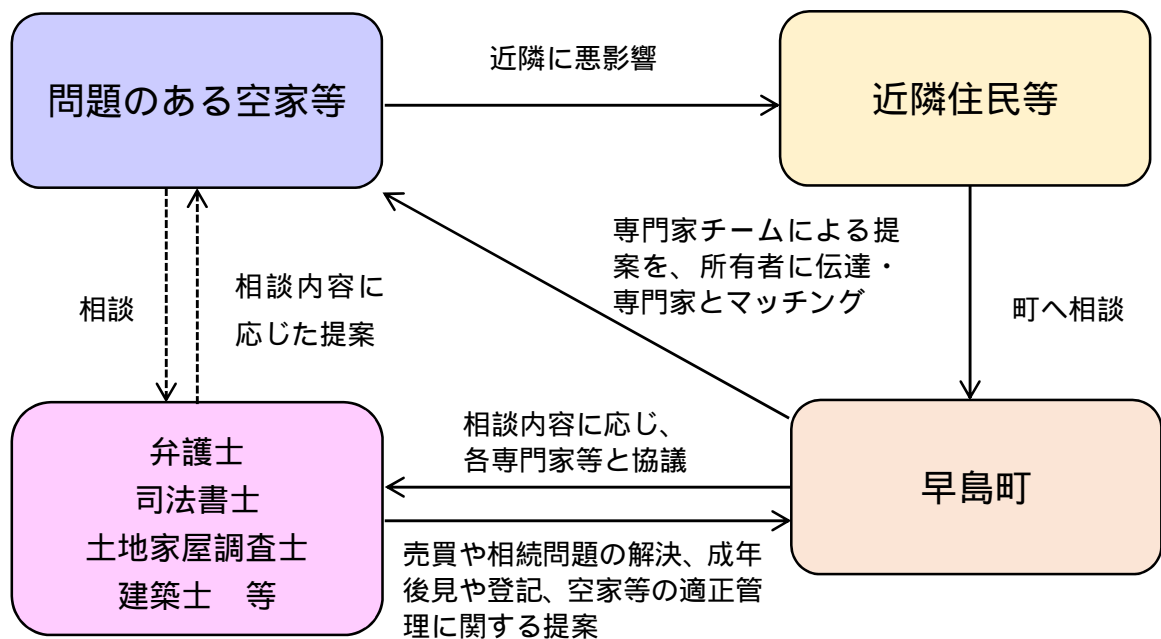


### (3) 専門家と連携した空家相談体制の構築

- ・空家等の所有者や管理者の相談に対応するため、建築、不動産、法律、金融等の幅広い分野の専門家との連携のもと、空家等の有効活用や相続問題などに関する相談体制整備を整える。

具体的な取り組みイメージ(案)

総合的な空家等相談窓口の設置  
 行政と民間(自治会、住宅関連業者等)との協力体制の構築  
 無料法律相談会や司法書士による相談会の開催  
 空家等の管理・補修・解体などを請け負う空家等管理事業者登録・紹介制度の検討



専門家と連携した空家相談体制構築のイメージ

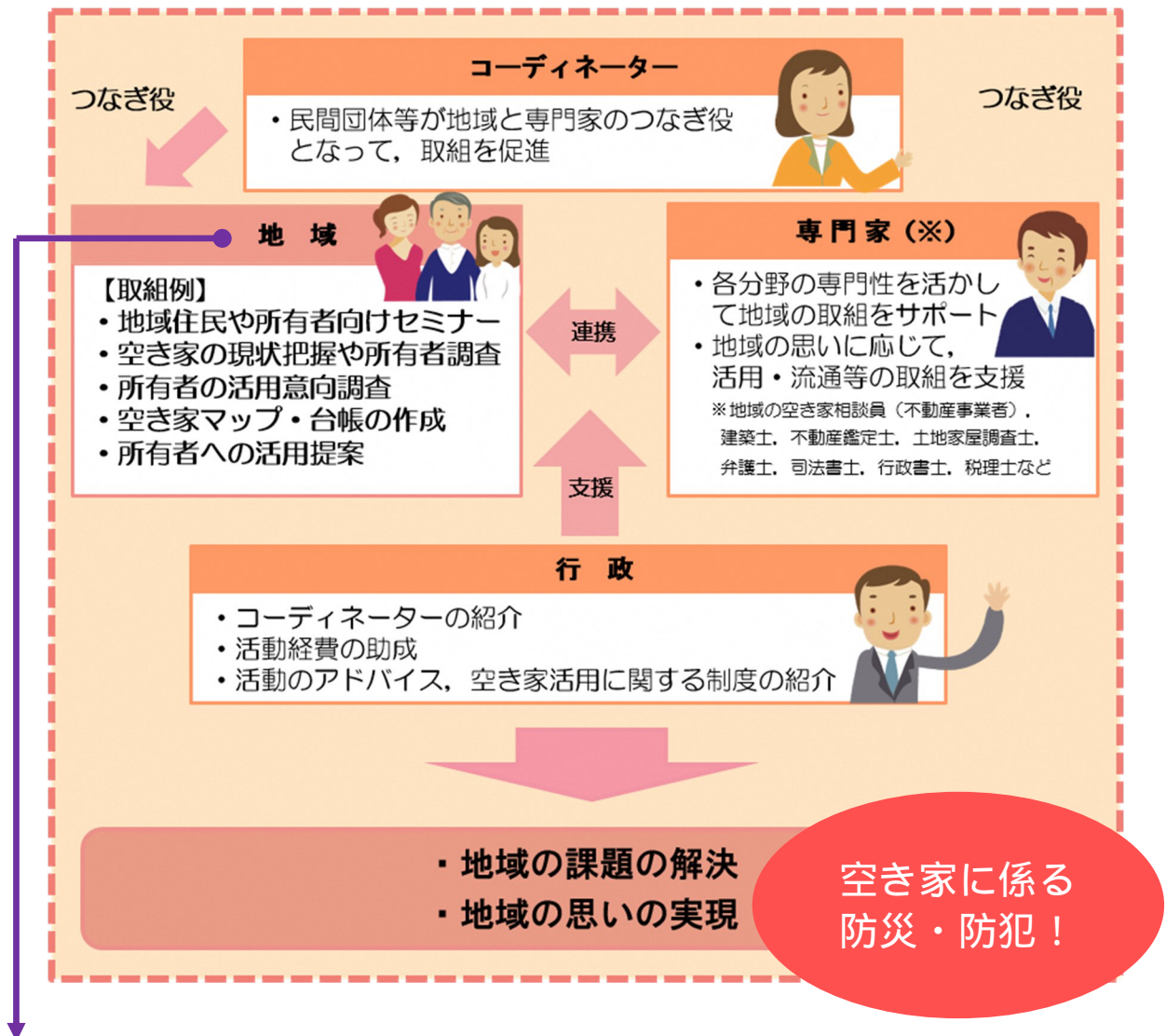
### (4) 地域との連携・協力の仕組みづくり(防災・防犯)

- ・空家等における犯罪・火災等の防止や発生時における所有者への迅速な連絡を適切に実施するために、地域との連携協力の仕組みづくりを検討します。
- ・空家等が要因となった災害や犯罪の未然防止に向けて、地域が主体となって民間団体や行政、専門家等と連携して防災・防犯に取り組むための仕組みづくりを検討します。

具体的な取り組みイメージ(案)

行政間(町の空家等担当窓口・消防・警察)の空家等所有者情報等の共有化の検討  
 空家等所有者情報等の登録制度の検討

【事例紹介】地域が主体となった空き家対策推進のイメージ  
(京都市ホームページより抜粋し、一部加筆)



▶ 地域の自治組織等に期待する取組

地域の自治組織等は、コーディネーター（空き家活用に関する専門知識や経験を持つ民間団体等）や専門家と連携して、以下の取組を行います。

- ・空き家対策に取り組む地元の体制の整備（空き家対策会議等の設置、定期的な開催）
- ・空き家マップ、空き家台帳の作成、更新方法の確立（空き家情報の防犯、防災等のまちづくりへの活用）
- ・空き家所有者の意向確認、まちの活性化につながる活用方法の提案による空き家の活用促進
- ・空き家に関連する地域のルール等の作成、運用（空き家活用についての地域の考え方、すまいを空き家にする際の地域の自治組織等への連絡ルール、空き家の維持管理、新規入居者への対応など）
- ・地域コミュニティの継続に向け、入居希望者への地域情報の発信（パンフレット「○○地区の暮らし方」の作成、インターネット・ホームページの作成など）

## 4 - 2 『利活用・流通』のための対策

空家等所有者への啓発や利用希望者へのサポート、活用を促す経済的支援、また、空家等の利活用に向けた仕組みや体制の検討などに取り組むことにより、空家等の活用・流通を促進し、地域資源の保全や地域の活性化につなげます。

### (1) 活用意向の掘り起こしに向けた情報提供の実施

- ・町民に対して、空家等の活用に対する啓発を行うことによって、新たな空家等の発生を抑制すると共に、空家等の所有者や管理者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起こしに向けた対策に取り組みます。
- ・町内の建築等の専門家と連携して、空家等の積極的活用に向けた提案・事例等に関する情報発信に取り組むことを検討します。

具体的な取り組みイメージ(案)

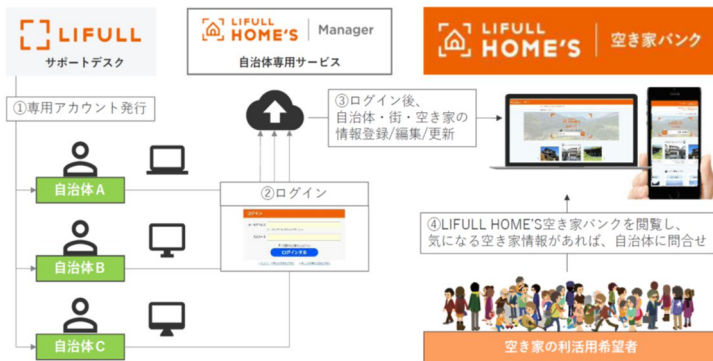
空家等活用に関する提案・事例に関する情報発信  
 空き家情報バンク制度(全国版、岡山県版)に関する情報発信  
 家財処分支援制度の検討

### 【事例紹介】全国版空き家・空地バンク

#### 「全国版空き家・空き地バンク」の概要

空家等や空地の流通性を高め利活用の促進を図るため、国土交通省において、平成29年度に全国版空き家・空き地バンクのシステムを構築する。  
 全国の空家等・空地の情報を集約し、事業者が運営するHPに掲載する。  
 バンクへの物件掲載は、各市町村がオンラインで必要情報を入力、送信することで可能。

#### <全国版空き家・空き地バンクの運営イメージ図(LIFULLの例)>



### (2) 所有者等が空家等の利活用に取り組めるための仕組づくり

- ・空家等の利活用の促進を図るため、空家等の所有者が安心かつ気軽に、利活用に向けた具体的な用途や進め方、費用等の相談・紹介が受けられる相談窓口等の環境整備を行います。
- ・より充実した相談窓口の整備を図るため、宅建協会、建築士会等と連携を図り、各専門分野にも対応できる相談窓口の構築を図ります。

具体的な取り組みイメージ(案)

専門機関と連携し、空家等の利活用のための相談窓口の整備

### (3) まちづくりと連携した空家等活用の促進

- ・定住促進や地域活性化等を念頭に置いた、住宅関連補助制度を継続・強化することを検討します。
- ・町内の建築等の専門家、居住者、行政が連携したリフォームの相談や、空家等活用の積極的な情報発信の仕組み導入を検討します。

#### 具体的な取り組みイメージ(案)

既存の住宅関連補助制度の継続・強化  
 地元の若者と移住者が交流できる場づくりの検討  
 空家等リフォームに関する情報発信

#### 【事例紹介】空家等活用事例

##### 大阪市の空き店舗の利活用

商店街の店舗のシャッター化が目立ち、防犯上の問題も懸念されていたため、空き店舗を活用して人が集まる場所を設け、人の流れを作ろうという地域活動協議会の主旨に、所有者が賛同して空き店舗が無償提供された。学生の有償ボランティアと教員OBの協力を得て、地域の小学生のための放課後学習塾を週2回開催している。子供が自由に集い、遊び、学び合う空間を提供するとともに、母親の情報交換の場となり、寺子屋使用時以外は、フリースペースとして多世代の方が活用できる仕組みづくりを目指している。



商店街の空き店舗を利用した寺子屋活動 出典：大阪市空家活用好事例集（平成28年1月）

(4) 中古住宅としての流通の促進

- ・空家等を中古住宅として活用することを念頭に、流通の促進を図ることが必要です。そのため、空き家バンク制度の周知・啓発活動を強化します。
- ・既に空家等の所有者である方や将来的に空家等の所有者となる可能性のある方を対象に、空家等の利活用方策や相続対策等をテーマとしたセミナー等を開催して、流通促進を図ります。

具体的な取り組みイメージ(案)

空き家バンク制度の周知・啓発活動の強化  
 セミナーや講演会等の開催による流通促進に向けた周知・啓発活動の強化  
 中古住宅の流通促進に向けた啓発・情報発信

**■ 空き家の様々な活用事例があります**  
 住まいとして長年使われてきた建物でも、活用方法は住宅に限らず様々です。  
 実際に飲食店や宿泊施設等のほか、地域のコミュニティスペースなど多くの活用事例があります。

**美咲町の事例**  
**戸建て住宅→カフェ**  
 空き家をカフェとして改修し開業。店舗として利用できるようにするため、内装やトイレを改修。  
 (この事例は、美咲町の補助金を活用して実施されました。)

改修前



改修後



**■ 空き家バンク制度を知っていますか？**  
 「空き家バンク」とは、空き家の有効活用を通して定住促進による地域活性化等を図るため、空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

**○市町村の空き家バンク**  
 空き家バンクに登録したい、空き家バンクで物件を探したい、という方は市町村の担当課にご連絡ください。

**○岡山県空き家情報流通システムについて**  
 空き家取引をより適正に行うため、県、市町村、不動産関係団体が協働し、空き家を利活用したい所有者と、媒介(仲介)業者となる不動産業者とをマッチングするシステムです。システムで支援されている物件は、市町村の空き家バンクのホームページにも掲載しています。

**○全国版空き家・空き地バンク**  
 全国の対象物件を一覧できる、全国版空き家・空き地バンクがあります。

**空き家の売却に関すること**

○(一社) 岡山県宅地建物取引業協会	電話:086-222-2131
○(一社) 岡山県不動産協会	電話:086-231-3208
○岡山県土地家屋調査士会	電話:086-222-4606
○岡山県司法書士会	電話:086-226-0470

**空き家バンク、岡山県空き家情報流通システムに関すること**

○市町村空き家バンク担当窓口 ⇒ 市町村の相談先へ **P16・P17**


○岡山県空き家情報流通システム  
 ⇒不動産情報サイト住まいる岡山ホームページ  
 ⇒URL : <https://www.ok-smile.jp/vacant-house>

○全国版空き家・空き地バンク(国土交通省ホームページ)  
 ⇒URL : [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei.const\\_tk3\\_000131.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei.const_tk3_000131.html)

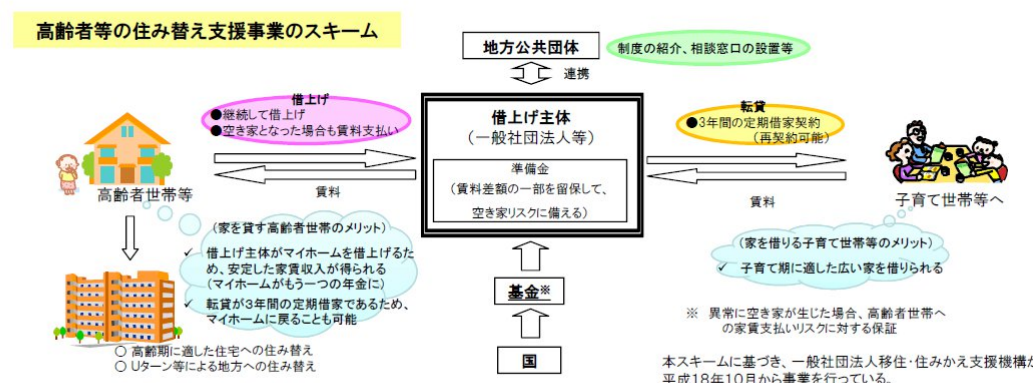




空き家バンク制度の周知・啓発事例(岡山県空家等対策推進協議会作成ガイドブックより)

個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン			
個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）を策定。また、その中の賃貸借ガイドラインで提案したD I Y型賃貸借の活用を促すため、契約書式例やガイドブックを策定。			
支援の種類	情報提供	施策の種類	技術支援・人的支援等
制度の概要	<p>検討の背景</p> <p>「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置して、調査・検討を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、住宅政策の重要な課題。他方、全国の空き家の総数は、増加の一途。</li> <li>・個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が未整備。</li> <li>・個人住宅の空き家所有者は遠隔地居住であったり、事業経験がないことから、事業者との連携が進んでいるとは言えず、市場形成は不十分。</li> </ul> <p>● 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針を策定（H26.3）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>I 取組み推進ガイドライン</b> (概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者に対する支援（都市部・地方部）</li> <li>・利用者に対する支援（都市部・地方部）</li> <li>・先進的な取組み内容</li> </ul> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>II 賃貸借ガイドライン</b> (概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借の基本的な形態、</li> <li>・タイプ別の契約類型</li> <li>・賃料設定、D I Y、造作の取扱い</li> </ul> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>III 管理ガイドライン</b> (概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅の管理業務</li> <li>・住宅を管理する意義</li> <li>・管理業務を選択する際の基本事項</li> </ul> </div> </div> <p>● 個人住宅の賃貸活用にあたってのガイドブックを策定（H26.3）</p> <p>● D I Y型賃貸借に関する契約書式例及び活用にあたってのガイドブックを策定（H28.4）</p> 		
備考	<p>○ 制度根拠：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（個人住宅の賃貸流通を促進するための指針&lt;ガイドライン&gt;）（平成26年3月） ：個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告について（借主の意向を反映して改修を行うD I Y型賃貸借の活用）（平成27年3月）</p>		

個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン（国土交通省ホームページより）

高齢者等の住み替え支援事業			
高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等へ広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。			
支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援〔活用〕
制度の概要	<p>【対象者】 ○ 50歳以上の方及び両者の共同生活者</p> <p>【対象住宅】 ○ 利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内にある住宅で、所定の条件を満たすもの。一戸建て、共同建て、マンション等の集合住宅のいずれも対象（現在居住しなくても可）。</p>	<p><b>高齢者等の住み替え支援事業のスキーム</b></p>  <p>○ 高齢者に適した住宅への住み替え ○ Uターン等による地方への住み替え</p> <p>※ 異常に空き家が生じた場合、高齢者世帯への家賃支払いリスクに対する保証</p> <p>本スキームに基づき、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が平成18年10月から事業を行っている。</p>	
備考	○ 制度根拠：住宅市場整備推進等事業費補助金交付要綱		

高齢者等の住み替え支援事業（国土交通省ホームページより）

### 4 - 3 『適正管理』のための対策

目標に掲げたとおり、既に空家等となっている物件は、第一義的には所有者又は管理者が自らの責任により適正に管理することが基本です。

そのため、所有者又は管理者に対して適正管理の責務に関する意識啓発を行います。また、所有者又は管理者による適正管理が難しい場合は、地域や民間事業者と連携を図り、管理状態の悪化を未然に防ぐ取り組みを推進します。

#### (1) 空家等所有者又は管理者の責務に係る意識啓発

- ・空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあること、空家等の管理状態の悪化が周辺環境に及ぼす影響を踏まえた空家等の適正管理の必要性、適正管理をサポートする取り組みの紹介などについて広く情報発信します。

具体的な取り組みイメージ(案)

納税通知書等に啓発チラシを同封

不動産を所有されている皆様へ 岡山市からのご案内

このご案内は、不動産の適正管理をお願いするため、不動産の課税対象の方すべてに送付させていただきます。ご案内の内容に該当しない場合は、あしからずご了承ください。

お持ちの不動産、適切に管理されていますか？

岡山市内においても適切に維持管理がなされず、老朽化が進む空き家が増加しています。特に長年利用されていない空き家は放置されることで防災や防犯、隣接する建物や道路など周辺に悪影響を及ぼす事例が多く見られます。  
 (例えば、瓦や壁の落下、樹木や雑草の繁茂、害虫の発生、ゴミの不法投棄など)  
 近隣住民や地域に迷惑をかける恐れがありますので、お持ちの建物・土地については適切な維持管理をお願いいたします。

老朽化した空き家を放置しておくこと……

台風や強風により屋根が飛び、周囲の車や歩行者等に危害を与える恐れがあります。

不審者の侵入による火災発生し、犯罪が誘発される恐れがあります。

平成28年1月1日から「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」が施行されました。周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることが規定されています。  
 また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では特定空家等に認定され、市から勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。  
 民法(第717条)では、建物の老朽化等により瓦や外壁が落下し近隣家屋が壊れたり通行人が怪我をしたりした場合などは、所有者(相続人)等が賠償責任を負うことになります。

空き家の適正管理等に対して支援を行っています

- 岡山市空家等総合相談窓口  
 空き家の管理方法・除却・利活用について、又は空き家による被害のご相談などに関して、ワンストップで対応する総合相談窓口を設けています。
- 空き家に対する助成  
 空き家に対して、診断・リフォーム・除却の費用を一部助成しています。
- 空き家情報バンク  
 空き家(空き家となる予定のものを含む。)に関する情報を岡山市に登録いただくことで、空き家の利用を希望する方に情報提供を行っています。
- 耐震診断等について  
 昭和56年6月31日以前に普工された空き家について、リフォームの要件となる耐震診断等の一部助成を行っています。(上記着工年以前の空き家以外の建築物についても一部助成を行っています。詳しくは建築指導課までお問合せください。)

※全ての空き家が助成や情報バンクの対象となるわけではありませんので、詳細な内容につきましては、お問合せください。

【上記についてのお問合せ先】

- 岡山市空家等総合相談窓口  
 岡山市役所本庁舎6階(建築指導課内)
- 耐震診断等については建築指導課

☎086-803-1410  
 E-Mail: akiya@city.okayama.lg.jp

☎086-803-1445  
 E-Mail: kenchikushidouka@city.okayama.lg.jp

New

住宅確保要配慮者(低額所得者・高齢者・子育て世帯等)向け賃貸住宅の登録制度

お持ちの空き家や賃貸物件を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録することができます。要件等がありますので、詳しくは住宅課(☎086-803-1466 / E-Mail: juutaku@city.okayama.lg.jp)までお問合せください。

納税通知書を活用した意識啓発事例(岡山市)

(2) 適正管理に向けた地域や民間団体等による支援

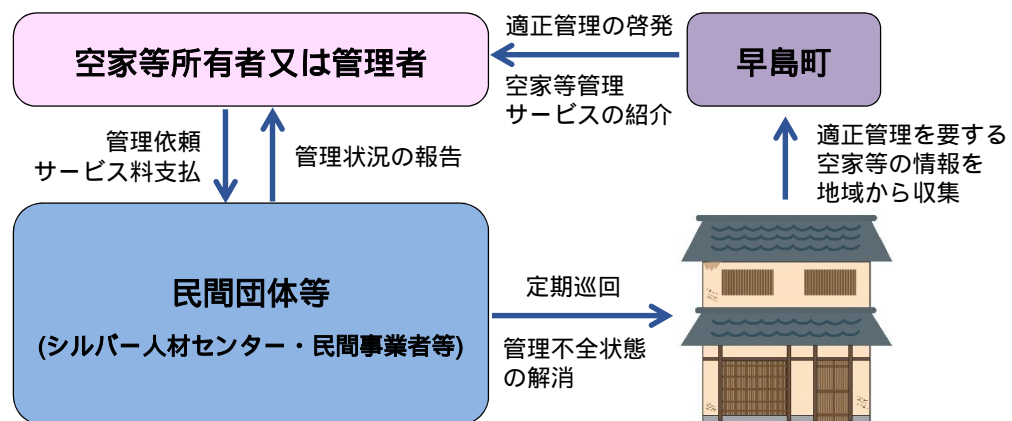
- ・適正管理が必要とされる管理状態の悪化が進む空家等の把握や、空家等の所有者又は管理者が入院、施設に入所、遠方に居住しているなど、自らの手で適正に管理できない場合に対応するため、地域や民間団体等による支援体制の構築を進めます。

施策イメージ

地域による支援（管理状況の悪化が進む空家等の情報を町に伝達）



民間団体等による支援（空家等管理サービスの展開）



空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	相談体制・情報提供等のソフトサービス
制度の概要	<p>【事業要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地方公共団体と専門家等が連携して実施すること</li> <li>○本事業の成果を広く公開すること</li> </ul> <p>【事業タイプ】</p> <p><b>人材育成と相談体制の整備(個別課題の解決)</b></p> <p>空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。</p> <p>○モデル的取組への支援(共通課題の解決)</p> <p>空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。</p>	<p>【事業主体】 市区町村、民間事業者等</p> <p>【補助率】 定額</p>	<p>相談体制イメージ</p> <p>専門家等との連携による相談体制の構築</p> <p>相談を受ける人材の育成</p> <p>専門相談の取り次ぎ等</p> <p>相談事項への対応・アドバイス等</p> <p>空き家に関する多様な相談に対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>弁護士</li> <li>司法書士</li> <li>行政書士</li> <li>宅地建物取引業者</li> <li>土地家屋調査士</li> <li>建築士</li> <li>建設・解体事業者</li> <li>管理代行業者</li> <li>NPO法人</li> <li>...</li> </ul>
備考	○ 制度根拠：住宅市場整備推進等事業費補助金交付要綱		

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（国土交通省ホームページより）



地域密着 不動産屋さんの

# 空き家管理サービス

**雨漏り点検**  
天井に雨漏りによる染みが無いかを目視で点検

**巡回報告書作成**  
巡回報告書(写真付き)をeメールもしくは郵送

**室内・建物点検**  
室内・建物に異常がないか目視点検

**建物外部の目視点検**  
家の外側から主に玄関周辺に問題がないか確認

**通気・換気**  
全ての窓、ドア、ふすまを開けて換気

**通水**  
全ての蛇口を1分程度通水

**庭のごみ処理**  
庭に落ちたごみ拾い(落ち葉は除く)

**庭木確認**  
剪定の必要があるかどうかを確認

**ポスト掃除**  
ポストのチラシ等を廃棄処分

## 2つのプランと4つのオプションで柔軟対応!

プラン1

しっかり!お任せプラン

月1回 ¥5,400(税込)

「しっかりお任せプラン」では、建物や敷地の点検(写真撮影)に加え、通風、通水、雨漏り点検、敷地内のゴミ拾いなど、建物の内外と建物の敷地及びその周辺状況の管理を行います。

プラン2

気軽に!お任せプラン

月1回 ¥2,700(税込)

「気軽にお任せプラン」では、建物外部や敷地の目視点検(写真撮影)、敷地内のゴミ拾い、ポストのチラシ等の廃棄処分等をお手頃価格にて行います。

+

### お好みに選べる4つのオプション



敷地内の草刈



庭木の剪定



ハウスクリーニング



家財・廃棄物処分

※オプション費用は全て別途見積もり

民間事業者による空き家管理サービスの紹介(早島町ホームページより)

#### 4 - 4 『管理不全空家等の解消』のための対策

先述のとおり、空家等管理の第一義的な責務は所有者又は管理者にあるため、当事者が主体となった管理不全状態の解消に向けた意識啓発や支援を行います。また、法に基づく措置をはじめ、条例との役割分担のもと、特定空家等の認定、認定に基づく助言及び指導、勧告、命令、行政代執行など管理不全対策に強制力を持たせるための必要な措置を講じます。

##### (1) 空家等所有者・管理者意識の醸成・注意喚起

- ・空家等を適正に管理することをはじめ、長期にわたる空家状態の解消に努めるなど、空家等の所有者又は管理者の責務を明らかにして啓発を図っていきます。
- ・空家等の所有者又は管理者に対しては、適正管理や活用（売却・賃貸など）、除却などに関する情報提供、相談対応などを通じて、所有者・管理者意識の醸成・注意喚起に取り組みます。

##### (2) 管理不全空家等への地域での対応

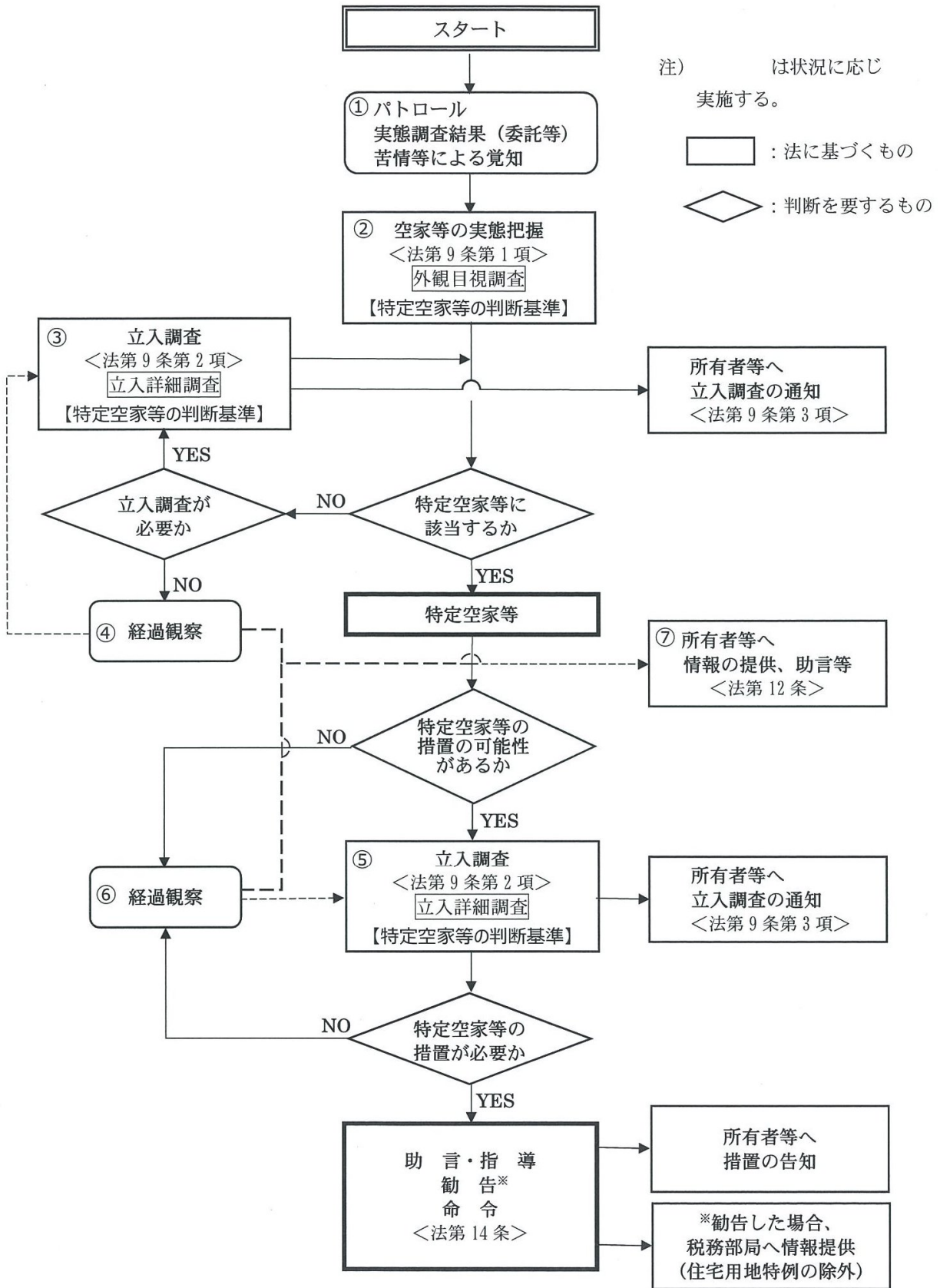
- ・大きな空家問題の一つとして、管理不全空家等の敷地内の草木による周辺環境への悪影響の問題が挙げられます。他都市では、まちづくりに熱心な自治会等から「草木の管理をしたいが、所有者の承諾無しでは出来ないので困っている」との声も多く聞かれています。そのため、適切な管理が行われていない状態にある空家等への取り組みに関し、地域で対応していくためのルールや仕組みづくりを検討します。

具体的な取り組みイメージ（案）

地域のつながりがあってこそその、地域による空家等所有者の連絡先などの把握  
空家対策に関する先進的な地域団体の取り組み等の情報発信・水平展開  
地域団体等による管理不全空家等への取り組みのルール及び仕組みづくりの検討

##### (3) 特定空家等への対応

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づきながら「早島町空家等対策協議会」において「特定空家等」を定めると共に、助言及び指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を適切に進めていきます。
- ・また、本町では「特定空家等」に認定した際に、その所有者に対して文書による通知を行なっています。今後も、法に基づく「助言及び指導」に先立って丁寧に対応していくことによって、その後の円滑な改善につなげていきます。



特定空家等に対する措置フロー（「早島町特定空家等に対する措置等の手引」より）

(4) 空家等の解体・除去に向けた支援の実施

- ・ 経済的な理由により特定空家等の解体・除去ができない世帯の解消に向けて、解体・除去に対する支援策の創設を検討します。
- ・ 地域に危険を及ぼすおそれのある老朽空家等の発生を抑止するため、要因と考えられる放置された家財等の整理や分別を促進させるための地域協力体制の構築を検討します。

具体的な取り組みイメージ(案)

低所得者等を対象とした老朽空家等の解体・除去に対する支援制度の検討  
空家等の家財処分支援制度の検討

**空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)**

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【除却】、ハード支援【活用】	
制度の概要	<p>【補助対象市区町村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している</li> <li>○ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域 など</li> </ul> <p>【補助対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空家等対策計画に基づく事業                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の活用 (例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)</li> <li>・ 空き家の除却 (例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体)</li> <li>・ 空き家の実態把握 (例：空き家数の調査) など</li> </ul> </li> </ul> <p>【事業主体】 ○ 市区町村 等</p> <p>【補助率】 ○ 1/2 等</p>	<p>〈事業活用イメージ〉</p> <p>市区町村による活用・除却等の事業を支援</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の活用</p>  <p>・ 空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の除却</p>  <p>・ 居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用</p> </div> </div>		
	備考	○ 制度根拠：小規模住宅地区等改良事業制度要綱		

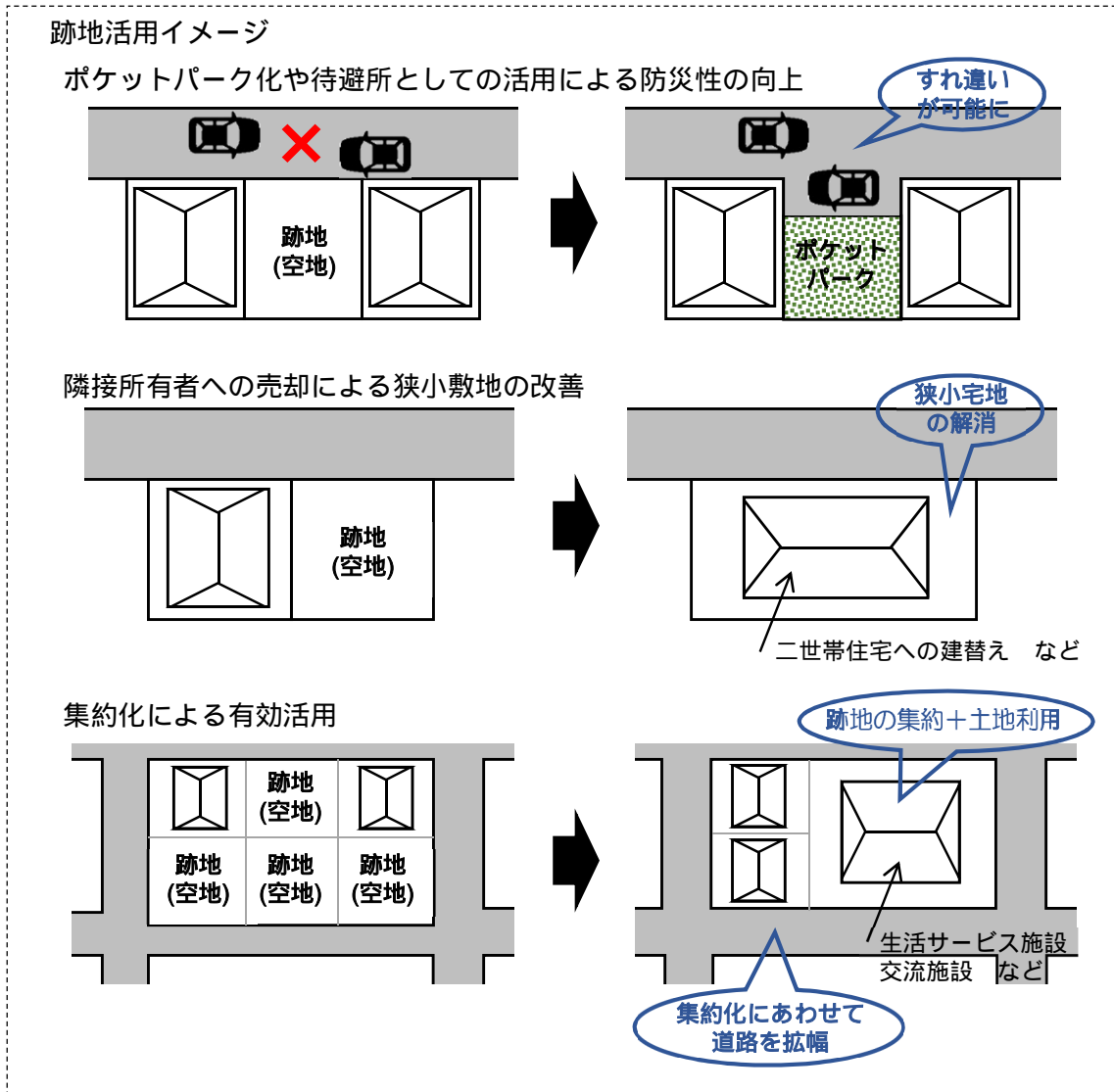
空き家再生等推進事業(国土交通省ホームページより)

### 4 - 5 『跡地活用』のための対策

空家等が除却された跡地をまちづくりの種地と捉え、地域のニーズに応じて有効活用を図ることにより、地域の課題解決や地域の活性化に活かします。

#### (1) まちづくりへの活用

- ・ 防災性の向上や地域の活性化に資する隣接地権者や地域等による跡地活用について、行政が支援する仕組みを検討します。



(2) 地域が主体的に取り組む跡地・空地活用に対する支援の実施

- ・空家等除却後の跡地・空地が、管理不全により地域に悪影響を及ぼさないよう、地域の主体的なまちづくり活動の中で、空家等の跡地・空地を広場や菜園等、COMMONスペースとして共同利用又は管理する取り組みについて検討します。
- ・空家等の除却や地域による管理に対する支援策は、国等が実施する空家等関連施策を活用した仕組みづくりを検討します。

具体的な取り組みイメージ(案)

地域が主体となった跡地・空地活用の仕組みの検討
特定空家等の除却、及び跡地・空地活用に対する支援制度の検討

空き家対策総合支援事業			
空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。			
支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援 [除却]、ハード支援 [活用]
制度の概要	<p>【補助対象市区町村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している</li> <li>○空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など</li> </ul> <p>【補助対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等対策計画に基づく事業                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の活用 (例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)</li> <li>・空き家の除却 (例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体)</li> <li>・関連する事業 (例：周辺建物の外観整備) など</li> </ul> </li> </ul> <p>【事業主体】 ○市区町村 等</p> <p>【補助率】 ○1/2 等</p>		<p>【事業活用イメージ】</p> <p>市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の活用</p>  <p>Before</p>  <p>After</p> <p>空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の除却</p>  <p>Before</p>  <p>After</p> <p>居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">法定の「協議会」など民間事業者等と連携</p>
	備考	○ 制度根拠：住宅市街地総合整備事業制度要綱	

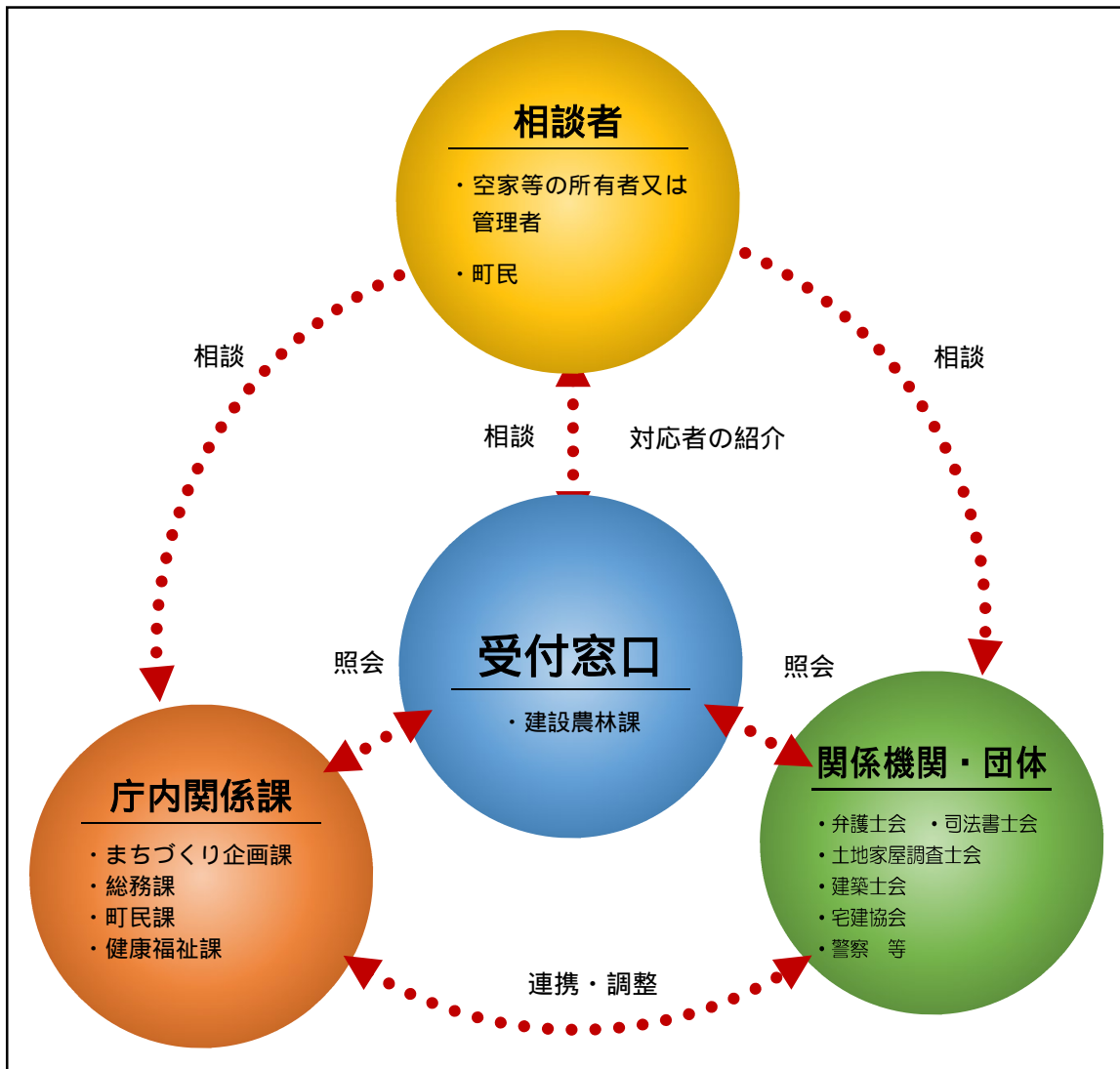
空き家対策総合支援事業の概要 (国土交通省ホームページより)

## 第5章 対策の実施体制

本計画の実現に向けて、空家等対策の実施体制について定めます。

### 5 - 1 町民等からの相談への対応体制

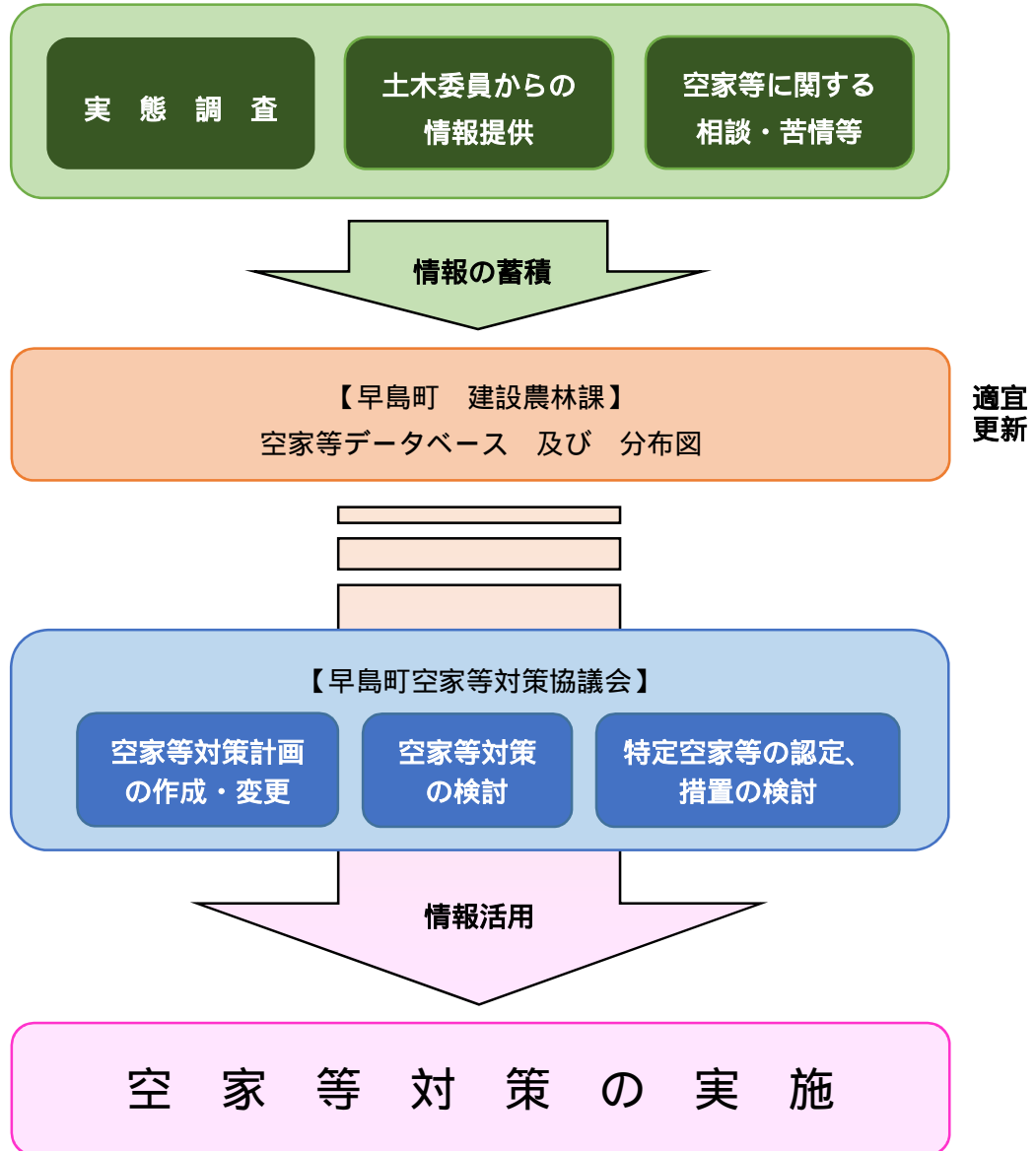
- ・住民等からの相談への対応として、現時点においては、町が空家等に関する相談を受けた時は危険な空家等に該当するか現地踏査を行っています。今後は更に、空家等の所有者又は管理者と空家等対策の専門家、有識者等とをつなぐような体制の構築について検討を進めていきます。



行政と民間が連携した町民等からの相談への対応体制（案）

5 - 2 地域と連携した対策の実施体制

- ・本町では、各地域の土木委員と連携して、定期的に各地域内の空き家情報を提供していただき、その情報を市の担当課でストック・更新しながら町内の空き家情報を管理していきます。更に、その情報を踏まえつつ、市と専門家等が連携しながら対策を検討・実施していきます。



地域や専門家等と連携した空家等の情報蓄積・活用や対策実施のイメージ



### 5 - 3 空家等対策を推進するための協議体制

- ・本町では、法第6条の規定に基づく「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なうため、法第7条の規定に基づく「早島町空家等対策協議会」を設置しています。
- ・委員は、町長、町民、学識者等により構成し、計画策定後も、空家等対策の全般的な協議機関として運営されます。

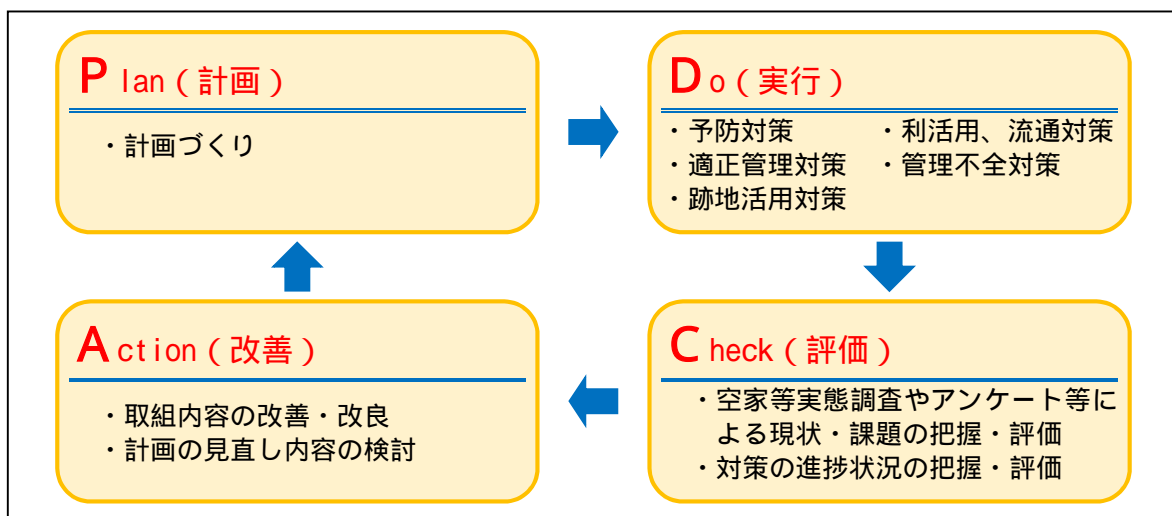
#### 早島町空家等対策協議会の概要

項目	概要
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の作成、変更又は計画に基づく施策の実施に関すること</li> <li>・特定空家等の認定及びその措置に関すること</li> <li>・その他の空家等対策の推進に関すること</li> </ul>
委員構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「町長、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、地域住民、町議会議員、その他町長が必要と認める者」の内から10人以内で組織する</li> </ul>

### 5 - 4 計画の検証と見直し

- ・空家等対策計画の実施にあたっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していく必要があります。
- ・このため、本計画の推進にあたっては、「PDCAサイクル」の考え方を採用します。具体的には、計画(Plan)を実行(Do)に移し、結果・成果を評価(Check)したうえで、改善・改良(Action)を加え、計画内容の改定へとつなげていくことを目指します。
- ・計画内容の改定にあたっては、早島町空家等対策協議会を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

#### PDCAサイクルのイメージ



# 参考資料

---

- 1．空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2．早島町空家等の適正管理に関する条例
- 3．早島町空家等対策協議会設置条例
- 4．計画策定の経過
- 5．用語解説



# 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（昭和三十二年法律第四十三号）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. 早島町空家等の適正管理に関する条例

---

### 早島町空家等の適正管理に関する条例

(平成 29 年 3 月 17 日条例第 2 号)

#### (目的)

第 1 条 この条例は、空家等の管理を適正化することにより、倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止し、並びに衛生上の支障を除去し、もって安全で安心な住環境の確保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。）に定めるもののほか、次の各号によるものとする。

(1) 町民等 町内に居住、通勤し、又は通学する者をいう。

#### (所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、法第 3 条の規定により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を行わなければならない。

#### (情報提供)

第 4 条 町民等は、空家等が特定空家等であると疑うに足りる事実があるときは、その情報を町に提供しよう努めるものとする。

#### (空家等に関する調査)

第 5 条 町長は、第 3 条の規定による管理が行われていないと認める空家等があるとき、又は前条の規定による情報の提供があったときは、法第 9 条第 1 項の規定に基づき、職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に当該空家等に関する調査を行わせることができる。

2 町長は、前項の調査を行う場合に必要があると認めるときは、職員等に当該空家等に立入調査をさせ、又は関係者に質問をさせることができる。

3 前 2 項の規定による調査等を行う職員等は、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。

4 第 1 項及び第 2 項の規定による調査等の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

5 町長は、第 1 項及び第 2 項の規定による調査等により、特定空家等であると認められるものについては、所有者等に対しその旨を通知するものとし、空家等の所有者等が判明しないときは、その旨を公示するものとする。

#### (応急措置)

第 6 条 町長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要最低限の応急の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じた後に、特定空家等の所有者等が判明したときは、その所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(指導及び勧告)

第7条 町長は、特定空家等であると認められるものについては、法第14条第1項の規定に基づき、当該所有者等に対し、必要な措置について指導を行うものとする。

2 町長は、前項の指導を行った場合において、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、法第14条第2項の規定に基づき、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(代行措置)

第8条 町長は、特定空家等であると認められるものについて、所有者等から町に特定空家等の状態を解消するための代行措置の依頼申出があったときは、所有者等の同意を得たうえで、必要な措置を講ずることができる。この場合において、当該代行措置に係る費用は、所有者等の負担とする。

(補助)

第9条 町長は、特定空家等のうち建築物を第3条の趣旨を踏まえて解体、撤去及び処分をする者に対し、予算の範囲内において、別に定めるところにより補助金を交付することができる。ただし、第7条第2項の規定による勧告に応じなかったときは、その対象としない。

(命令)

第10条 町長は、所有者等が第7条第2項の規定による勧告に応じないときは、法第14条第3項の規定に基づき、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第11条 町長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の氏名及び住所（法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地）
- (2) 空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

(関係機関との連携)

第12条 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の物的状態の内容に関する情報を提供し、当該物的状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(委任)

第13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。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

### 3 . 早島町空家等対策協議会設置条例

---

早島町空家等対策協議会設置条例

(平成 28 年 9 月 30 日条例第 21 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 条の規定に基づき、早島町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について審議する。

- (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、変更又は計画に基づく施策の実施に関すること。
- (2) 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の認定及びその措置に関すること。
- (3) その他の空家等対策の推進に関すること。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 前項の委員は、町長のほか、次に掲げる者の内から町長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- (2) 地域住民
- (3) 町議会議員
- (4) その他町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、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(守秘義務)

第 5 条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長等)

第 6 条 会長は、町長とする。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は、欠けるときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第 7 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

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 会議は、出席した委員の過半数の意見をもって決し、可否同数の時は、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(事務局)

第8条 協議会の事務局は、建設農林課に置く。

(委任)

第9条 この条例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、その他この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成28年10月1日から施行する。

## 4 . 計画策定の経過

### 早島町空家等対策協議会の開催スケジュール

開催時期	会議名	内容等
平成 29 年 1 月 24 日	平成 28 年度第 1 回 早島町空家等対策協議会	・早島町特定空家等に対する措置等の手引について
平成 29 年 4 月 10 日	平成 29 年度第 1 回 早島町空家等対策協議会	・特定空家等の認定について
平成 29 年 5 月 10 日	平成 29 年度第 2 回 早島町空家等対策協議会	・空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条に基づく措置の実施の有無について

### その他のスケジュール

実施時期	実施内容
平成 26 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等現地調査の実施</li> <li>・空家等所有者アンケート調査の実施</li> </ul>
平成 28 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等現地調査の実施（平成 26 年度実施結果の時点修正）</li> <li>・「早島町特定空家等に対する措置等の手引」作成</li> </ul>
平成 29 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の指定に関する通知</li> <li>・空家等の適正管理に関する改善指導書（助言・指導）</li> </ul>
平成 30 年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早島町空家等対策計画（案）策定</li> </ul>

## 5 . 用語解説

### あ行

#### 空き家

法第2条第1項の定めに基づかない一般的にいわれる「空き家」を、次項で解説する、法に基づく「空家等」と区別して表記します。

#### 空家等

法第2条第1項に定める、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね1年間）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、又は管理するものは除きます。

#### 空き家情報バンク制度

定住促進や地域の活性化を目的として、自治体や民間団体（NPO法人、まちづくり会社等）がインターネット上で運営する、空家等の所有者と利活用希望者とのマッチングを推進する制度。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法

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して、平成26年に制定された法律。平成27年5月より施行。

### か行

#### ガイドライン（「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）

市町村において「特定空家等」の判断を行う際の基準や「特定空家等に対する措置」に係る手続きを進めていく際の参考となる一般的な考え方について国がまとめたもの。

#### ゲストハウス

比較的安価な料金で利用出来る、宿泊施設を指して使われることが多い。ホテルとは違い、部屋によってはトイレ、バスルームがない場合もあり、共用のものを利用するシステムが取られています。月単位の料金設定をしている所もあり、そこではアパートのように長期滞在も可能となっています。

#### 高齢者

ここでは、65歳以上の方を指します。

#### コモンスペース

集合住宅や住宅地等において、数戸程度の住戸が共用するために設けられた道路や庭等の空間のこと。

### さ行

#### 住宅・土地統計調査

わが国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として国が実施する調査。

#### 全国版空き家・空き地バンク

全国的に問題になっている空家等の利活用を促すため、各自治体の空家物件情報を国土交通省が集約し一元化したもの。物件情報だけでなく、自治体独自の情報や、まちのPRに関する項目の設定も予定されており、平成29年10月より試行運用が開始されています。

## た行

### 特定空家等

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

## は行

### 早島町空家等対策協議会

法第 7 条に基づき、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本町の附属機関で、町長、地域住民及び法務・不動産・建築等に関する学識経験者で構成されています。

### 早島町空家等の適正管理に関する条例

法律を補完し、法に定められたもの以外の空家等に係る対策について必要な事項を定めることにより、町民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的として、平成 28 年 3 月に制定された条例。同年 6 月より施行。

### 早島町総合計画

本町行政を総合的かつ計画的に推進していくための、すべての行政分野にわたる全体的かつ長期的で、最も上位に位置づけられる計画。行政各分野毎の計画は、総合計画の考え方に基づいて策定されます。

### 早島町特定空家等に対する措置等の手引

特定空家等に対する措置を進めていくために、岡山県空家等対策推進協議会が作成した『特定空家等に対する措置等の手引(案)』と平成 26 年度実施の『早島町空き家等実態調査』を参考にしながら、平成 29 年に作成した手引。

### 早島町都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に基づき本町が策定するものであり、「早島町総合計画基本構想」や「岡山県南広域都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)」などの上位計画に即し、かつ、各分野の計画との整合を図りながら定めたもので、都市計画に関する基本的な方針となるもの。

### 早島町都市構造再編計画

改訂第 4 次早島町総合計画や早島町都市計画マスタープランに掲げる「コンパクトで暮らしやすい居住空間の形成」の実現に向けて、立地適正化計画の考え方に基づいて早島町全体の都市構造の見直しを図るための具体的計画。

## ら行

### 立地適正化計画

改正都市再生特別措置法に基づき市町村が策定する、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための計画。

---

## 早島町空家等対策計画

発行

早島町 建設農林課

〒701-0303 岡山県都窪郡早島町前潟 360-1

電話番号 086-482-0614 (直通) / FAX 番号 086-482-0652

E-mail [kensetu@town.hayashima.lg.jp](mailto:kensetu@town.hayashima.lg.jp)

---