笠岡市空家等対策計画
第２期計画

令和４年４月

第１章　改定の趣旨
1　背景と目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2　計画の位置付け　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
3　計画の期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
4　計画の対象　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
(1)　対象とする地区
(2)　対象とする空家等
第２章　現状と課題
1　人口・世帯の動向　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
2　高齢者世帯　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
3　空家等の現状　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
4　空家等の相談の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
5　空家等の課題　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
第３章　空家等対策に関する基本方針及び基本施策
1　基本理念　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
2　基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
(1)　空家等の段階に応じた対応
(2)　空家等及びその跡地の利活用の促進
(3)　特定空家等に対する適切な措置
(4)　市民や関係機関との連携
3　基本施策及びその体系　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
4　各施策の具体的な取組　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
基本施策１　空家等の発生抑制　・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
基本施策２　空家等・跡地の流通・利用促進　・・・・・・・・・・・・17
基本施策３　空家等の適切な管理　・・・・・・・・・・・・・・・・・21
基本施策４　特定空家等の解消　・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
第４章　空家等対策の実施体制
1　推進体制の整備　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32
(1)　空家等対策協議会
(2)　空家等対策チーム
2　相談体制の構築　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
(1)　空家等及びその跡地の利活用に関する相談
(2)　空家等の適切な管理に関する相談

第５章　その他空家等対策の実施に関し必要な事項

１　各施策の効果の検証　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
２　計画の見直し方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
３　成果指標の設定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
４　取組一覧　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35

資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
○笠岡市空家等の適切な管理に関する条例　・・・・・・・・・・・・・・・・・45
○笠岡市空家等の適切な管理に関する規則　・・・・・・・・・・・・・・・・・48

第１章　改定の趣旨

１　背景と目的

本市は，平成２９年５月に「笠岡市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定し，令和３年度までの５年間における空家等に関する対策の取組を進めてきました。

この計画期間中，本市においては，令和２年７月に都市計画マスタープランの高度化版とされる「笠岡市立地適正化計画」が策定され，この計画と社会情勢の変化を反映するため，「笠岡市都市計画マスタープラン」が令和４年３月に改訂されました。また，本市の住宅政策における中長期的な方針である「笠岡市住宅マスタープラン」についても，令和３年３月に見直しが行われています。

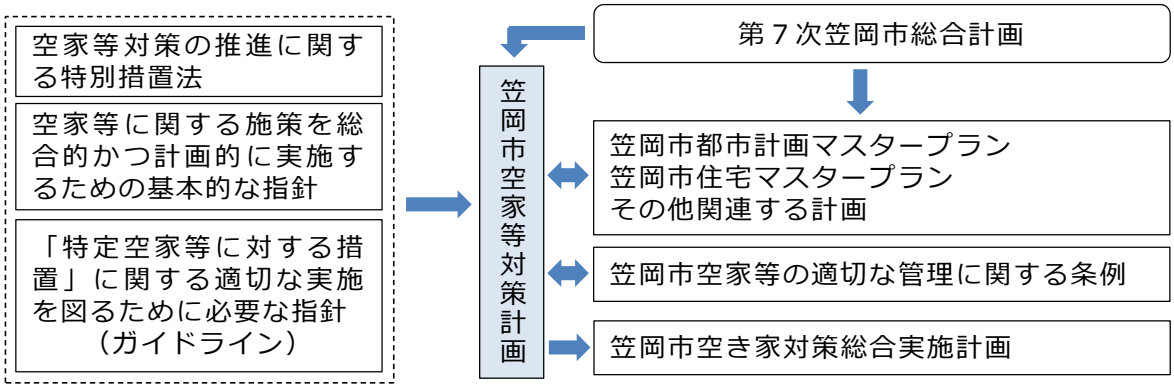
また，国においては，「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成２６年法律第１２７号。以下「法」という。）第５条の規定に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）及び法第１４条第１４項の規定に基づく「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）の一部改正が行われました。

計画策定後，人口減少や少子高齢化は更に進行し，居住その他の使用がされていない「空家等」は増加し続けています。

こうした状況を踏まえ，引き続き空家等に関する取組を実施していくため，第２期計画の策定を行い，本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めていくこととします。

２　計画の位置付け

本計画は，法第６条第１項に規定する「空家等対策計画」であり，市の最上位計画である「笠岡市総合計画」に即し，都市計画の基本方針を示した「笠岡市都市計画マスタープラン」，住宅部門の基本計画である「笠岡市住宅マスタープラン」などの分野別の計画等との整合・連携を図り，空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するための基本的な考え方，方向性及び対策等を示すものです。



３　計画の期間

この計画の期間は，令和４年度から令和８年度までの５年間とします。なお，国の空家等施策の動向や社会情勢の変化を踏まえ，必要に応じて，計画期間の中間年度に当たる令和６年度に見直しを行うものとします。

空家等対策計画と関連計画等の期間

年　度	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)
総合計画	第７次（2018年～）													
都市計画マスタープラン	（策定2004年・改定2018年～）													
住宅マスタープラン	（策定2014年・改定2020～）													
住宅・土地統計調査		調査	公表				調査	公表				調査	公表	
空家等対策計画	第２期（2022年～）													

４　計画の対象

(1) 対象とする地区

本市では，市中心部，周辺部及び島しょ部を問わず空家等に関する相談が寄せられています。また，令和３年度に実施した空家等実態調査の結果からも市内全域に空家等が点在することが確認できているため，本計画の対象地域は「笠岡市全域」とします。

(2) 対象とする空家等

本計画の対象とする「空家等」は，法第２条第１項の「空家等」とします。

ア　空家等とは

◆法第２条第１項（抜粋）

・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。

◆基本方針　一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

３－（１）（抜粋）

・「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い，また，「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

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

イ　特定空家等とは

◆ガイドライン第１章－１（抜粋）

・特定空家等は，この空家等のうち，法第２条第２項において示すとおり，以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

(ｲ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(ﾛ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ﾊ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

第２章　現状と課題

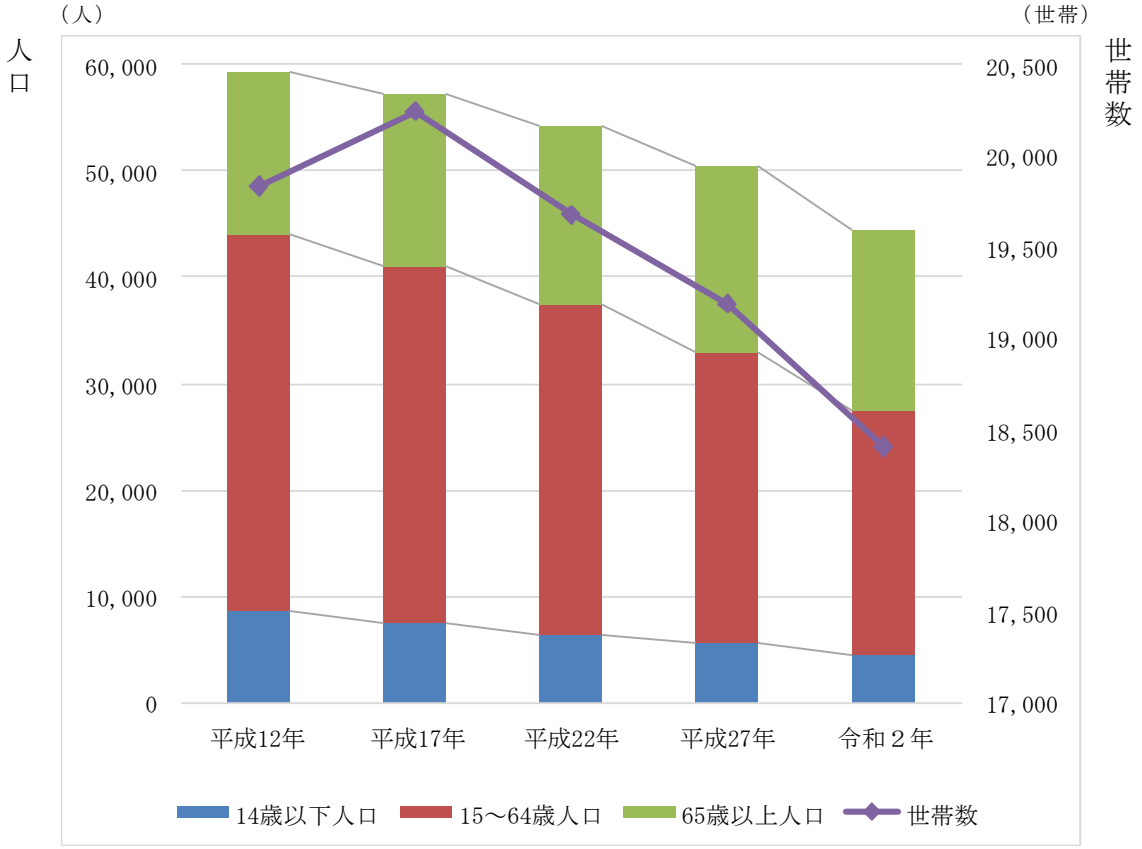
１　人口・世帯の動向

令和２年国勢調査では，平成２７年調査と比べ人口が約５千人減少し，４６，０８８人となっており，世帯数は，約８００世帯減少し，１８，４０６世帯となっています。

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
世帯数		19, 834	20, 244	19, 676	19, 189	18, 406
人　口		59, 300	57, 272	54, 225	50, 568	46, 088
14歳以下人口		8, 610	7, 453	6, 350	5, 534	4, 419
15～64歳人口		35, 406	33, 665	31, 046	27, 349	23, 004
65歳以上人口		15, 284	16, 154	16, 818	17, 519	17, 064
割合	14歳以下	14. 5%	13. 0%	11. 7%	11. 0%	9. 9%
	15～64歳	59. 7%	58. 8%	57. 3%	54. 3%	51. 7%
	65歳以上	25. 8%	28. 2%	31. 0%	34. 8%	38. 4%

（国勢調査結果から）

【人口・世帯の推移】



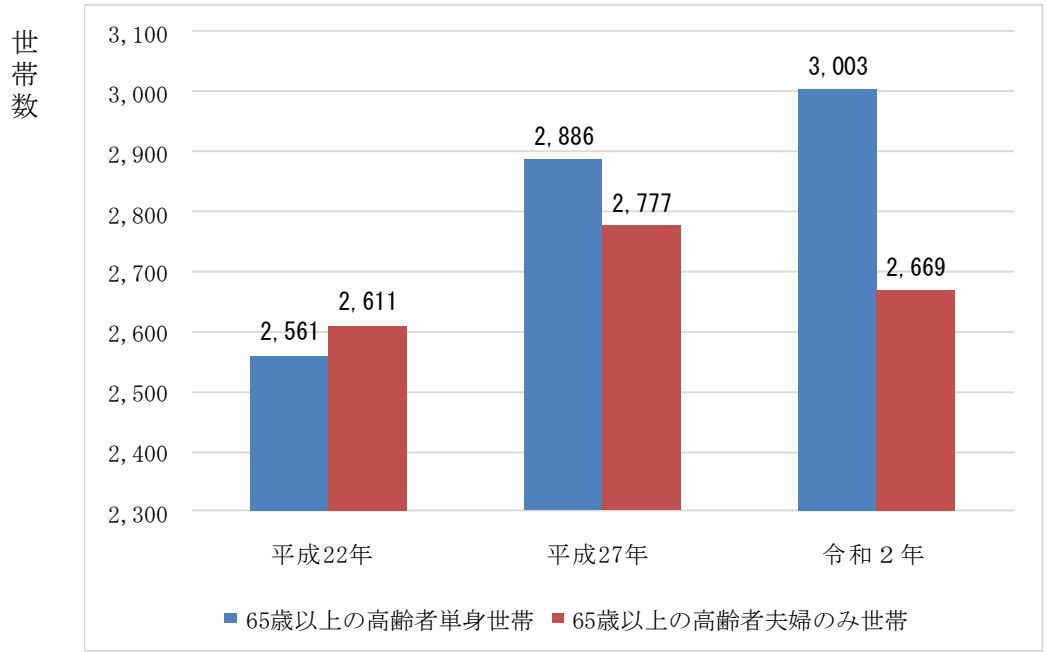
２　高齢者世帯

高齢者世帯数は，６５歳以上のみ一般世帯数が増加し，全世帯に占める高齢者単身世帯，高齢者夫婦のみ世帯の割合が上昇しています。

	平成22年				平成27年				令和２年			
	65歳以上のみ一般世帯			割合	65歳以上のみ一般世帯			割合	65歳以上のみ一般世帯			割合
		単身	夫婦のみ	単身＋夫婦		単身	夫婦のみ	単身＋夫婦		単身	夫婦のみ	単身＋夫婦
岡山県	150, 634	71, 762	73, 502	19. 3%	180, 054	86, 275	85, 912	22. 3%	196, 220	94, 208	92, 582	23. 4%
岡山市	50, 884	25, 740	23, 576	16. 6%	62, 333	31, 743	28, 166	19. 4%	69, 234	35, 368	31, 051	20. 3%
倉敷市	32, 245	14, 670	16, 547	17. 0%	40, 114	18, 207	20, 405	20. 3%	43, 008	19, 321	22, 018	20. 8%
津山市	8, 137	4, 123	3, 743	19. 7%	9, 293	4, 801	4, 053	22. 0%	10, 321	5, 106	4, 613	23. 7%
玉野市	6, 672	3, 046	3, 422	25. 4%	7, 863	3, 597	3, 981	30. 6%	8, 330	3, 858	4, 117	33. 2%
笠岡市	5, 348	2, 561	2, 611	26. 3%	5, 928	2, 886	2, 777	29. 5%	5, 961	3, 003	2, 669	30. 8%
井原市	3, 665	1, 654	1, 841	23. 1%	4, 162	1, 942	1, 969	26. 2%	4, 510	2, 136	2, 047	28. 5%
総社市	3, 992	1, 730	2, 102	16. 3%	5, 207	2, 194	2, 770	20. 0%	6, 037	2, 563	3, 145	21. 1%
高梁市	4, 066	1, 998	1, 884	27. 5%	4, 137	2, 075	1, 820	28. 9%	4, 271	2, 175	1, 788	30. 9%
新見市	3, 430	1, 627	1, 643	26. 8%	3, 688	1, 729	1, 724	29. 6%	3, 912	1, 878	1, 732	32. 0%
備前市	3, 928	1, 794	1, 994	26. 8%	4, 466	2, 094	2, 194	30. 9%	4, 666	2, 250	2, 227	33. 3%
瀬戸内市	3, 072	1, 349	1, 585	22. 0%	4, 008	1, 824	1, 980	27. 5%	4, 193	1, 874	2, 093	28. 3%
赤磐市	3, 522	1, 487	1, 896	22. 1%	4, 418	1, 796	2, 411	26. 7%	5, 104	2, 161	2, 708	29. 7%
真庭市	4, 259	2, 037	1, 990	24. 5%	4, 562	2, 183	2, 083	26. 5%	5, 140	2, 406	2, 290	29. 8%
美作市	3, 403	1, 667	1, 609	29. 2%	3, 698	1, 889	1, 628	32. 3%	3, 924	2, 019	1, 647	34. 1%
浅口市	2, 926	1, 158	1, 632	22. 7%	3, 671	1, 505	1, 980	28. 0%	4, 018	1, 717	2, 086	30. 2%
里庄町	813	326	457	20. 6%	1, 051	455	545	24. 8%	1, 142	517	584	26. 7%
矢掛町	1, 227	530	601	22. 9%	1, 427	619	696	26. 5%	1, 563	689	752	28. 9%

（国勢調査結果から）

【高齢者世帯の動向】



３　空家等の現状

平成３０年住宅・土地統計調査では，岡山県内の住宅総数は，平成２５年調査と比べ約５万戸（３．５％）増加し，約９１万６千戸となっており，空き家数は，約１４万３千戸と２，４００戸（１．６％）増加し，空き家率が１５．６％となっています。

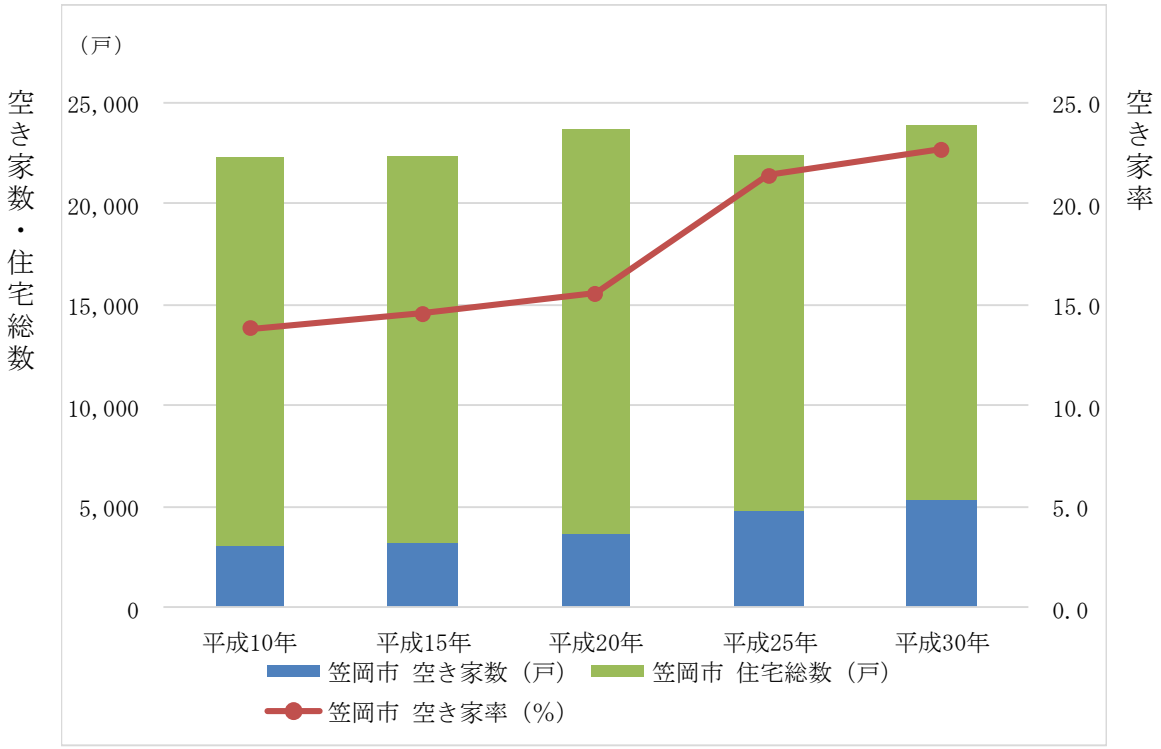
本市においては，住宅総数が約２万４千戸，空き家数５，４００戸，空き家率２２．６％で，岡山県の１５．６％と比較して高い状況にあります。

【空き家数と空き家率の推移】

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	空き家数（戸）	5, 764, 100	6, 593, 300	7, 567, 900	8, 195, 600	8, 488, 600
	空き家率（%）	11. 5	12. 2	13. 1	13. 5	13. 6
岡山県	空き家数（戸）	100, 200	104, 200	128, 300	140, 100	142, 500
	空き家率（%）	13. 2	13. 0	14. 8	15. 8	15. 6
笠岡市	空き家数（戸）	3, 080	3, 240	3, 680	4, 800	5, 400
	空き家率（%）	13. 8	14. 6	15. 5	21. 4	22. 6
	住宅総数（戸）	22, 290	22, 240	23, 700	22, 430	23, 860
		19, 210	19, 000	20, 020	17, 630	18, 460

（住宅・土地統計調査結果から）

【笠岡市の空き家数及び空き家率の２０年間の推移】



【岡山県内市町村の空き家率】

自治体名	空き家率（%）	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	自治体名	空き家率（%）	住宅総数（戸）	空き家数（戸）
岡山県	15.6	916,300	142,500	高梁市	21.8	15,900	3,460
岡山市	14.5	367,200	53,200	新見市	22.5	14,190	3,190
倉敷市	12.1	215,170	26,040	備前市	22.3	17,150	3,830
津山市	21.3	52,630	11,200	瀬戸内市	17.5	16,270	2,840
玉野市	18.3	29,350	5,360	赤磐市	16.1	19,190	3,090
笠岡市	22.6	23,860	5,400	真庭市	19.9	19,570	3,900
井原市	17.4	17,870	3,110	美作市	27.5	14,920	4,100
総社市	11.2	28,770	3,220	浅口市	12.6	14,380	1,810

（平成30年住宅・土地統計調査結果から）

（住宅・土地統計調査について）

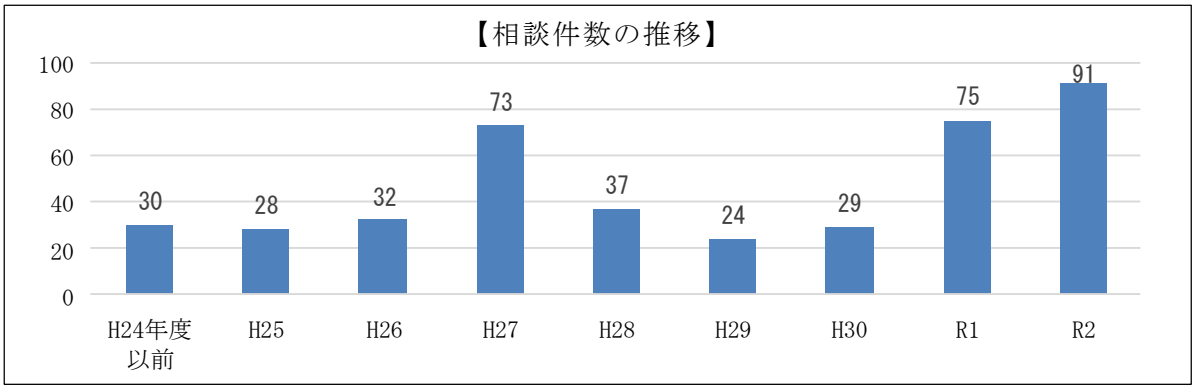
住宅・土地統計調査は，我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し，その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。なお，この調査の集計結果は標本調査による推定値であり，結果数値には標本誤差が含まれています。

- 住宅
  - 居住世帯あり
  - 居住世帯なし
    - 一時現在者のみの住宅
    - 空き家
      - 二次的住宅 ※1
      - 賃貸用の住宅 ※2
      - 売却用の住宅 ※3
      - その他の住宅 ※4

※1　別荘や普段住んでいる住宅とは別に一時的に寝泊まりする住宅
※2　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
※3　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
※4　上記以外の人が住んでいない住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

4　空家等の相談の状況

市民から窓口に寄せられた管理不全な空家等に関する相談は，法が全部施行された平成２７年度は７３件でしたが，それ以降は，２０件から３０件で推移し，令和元年度以降増加傾向にあります。



５　空家等の課題

空家等発生の背景には，主な原因として次の内容が考えられます。

・人口減少（平成７年以降減少が続き，令和２年国勢調査では，４６，０８８人）

・老人世帯の増加（令和２年国勢調査では，６５歳以上単身高齢者や高齢者夫婦のみの世帯の割合が３０．８％）

・所有者に活用や除却の意向がない（物置にしている，別宅として使用している，将来のために置いてある等）

・所有者としての意識低下（相続等により家や地域に愛着がなく，所有者としての意識がない，高齢等で判断できない等）

・所有者の経済的理由（空家等の維持管理や除却の費用が負担できない，除却により固定資産税等の額が上がる等）

・所有者が特定できない（相続登記がされていない，権利関係が複雑で相続者が多い，相続放棄されている等）

・空家等の適切な管理に関する情報不足（相談先や活用の仕方が分からない等）

・地域に関心がない（空家等が引き起こす周辺の住環境に及ぼす悪影響等を認識していない，近くに空家等がない等）

以上のことを踏まえ，空家等対策を進めていく上で次の課題が挙げられます。

(1) 空家等の実態把握と発生抑制
本市は，高齢者世帯の割合が高く，住宅総数に占める空き家数の割合も高いため，今後，更に空き家が増加することが予想されます。これ以上空き家を増加させないため，所有者等の意識かん養や理解の増進，利活用の情報提供など，空家等の発生を抑制する取組を総合的に進めていく必要があります。

(2) 空家等の適切な管理
空家等が周辺の生活に悪影響を及ばさないよう，所有者等が適切に管理をしていくことが重要となります。空家等が特定空家等になるおそれがある場合には，所有者等が現状を把握し，自己の責任において適切な管理を行うよう促すとともに，空家等の状況に応じた支援を検討する必要があります。

(3) 危険な空家等の解消
管理意識の低下や経済的，法的な問題等から適切な管理が行われない空家等は，倒壊等の危険な状態やその状態を放置することが不適切となり，周辺へ悪影響を及ぼす可能性があります。こうした事態を解消し，周辺の生活環境の保全を図るため，必要な体制や手続等の整備をする必要があります。

第３章　空家等対策に関する基本方針及び基本施策

１　基本理念

空家等は，その活用の仕方いかんによって，まちづくりや地域活性化の貴重な資源となります。笠岡市の限られた土地の効果的な利用，適切な資本投下，地域の人材確保，地域の特性を活かすという視点から，今後とも空家等及びその跡地の有効活用が望まれます。

一方，人の管理の手が届いていない空家等は，倒壊等の危険性を帯びた危険家屋にもなりえ，周辺の住環境が悪化していく要因にもなります。

本市は，「空家等対策」を笠岡市第７次総合計画の重要政策として位置付け，行政，市民，関係機関が協働しながら，①空家等の適切な管理の促進，②空家等及びその跡地の有効活用の促進，③特定空家等（いわゆる危険家屋）への適切な対応について，総合的かつ計画的に推進し，もって市民一人一人が，笠岡に住んで良かった，住み続けたいと幸せを実感できるような「元気・快適・ときめき　進化するまち笠岡」の実現を目指します。

２　基本方針

(1) 空家等の段階に応じた対応

今後も空家等の増加が予想される中，新たな空家等が発生しないよう，空家等についての意識を広く市民の間で普及することが必要となります。

あわせて，空家等の適切な管理が所有者等の責任であることを前提に，自らの責任で対応を行うよう促す必要があります。

以上のことから，空家等の発生抑制と適切な管理を促進するため，空家等の段階に応じた総合的な対策を行います。

(2) 空家等及びその跡地の利活用の促進

空家等及びその跡地を地域の資源と捉え，地域活性化の観点から空家等及びその跡地の有効利用を図ります。

改修が必要な空家等も含め利活用可能な空家等及びその跡地については，定住促進，地域交流や地域活性化等の観点から，利活用の可能性を検討します。

また，利活用を促すため，空き家・空き地バンク制度，住宅リフォーム助成制度や耐震診断・改修助成制度などの充実と周知に努め，空家等及びその跡地の活用や流通を支援するとともに，建築物を改修し長く使うことで良好な住宅ストックの形成と新たな空家等の発生を抑制します。

(3) 特定空家等に対する適切な措置

空家等の中には，適切な管理が行われず，地域住民に危険を及ぼし，周辺の生活環境に悪影響を与えるものもあります。

特定空家等の判断基準を明確にし，危険な状態にある空家等については，所有者等に対し，適切な管理をするよう助言や指導を行い，行政代執行を視野に入れた勧告，命令等を行うことにより，地域住民の安全確保や生活環境の保全を図ります。

(4) 市民や関係機関との連携

条例には，市と市民が協働で取組を進めることが規定されています。

空家等の問題は個人の問題だけでなく地域社会の問題でもあるため，情報を一番多く持つ地域住民と市が連携を図り，空家等や所有者等についての情報提供を受けるとともに，関係行政機関や住民自治組織などと特定空家等の情報を共有し，特定空家等の状態を改善するために協力して空家等の適切な管理や利活用の課題に取り組むこととします。

また，法には市町村が所有者等による空家等の適切な管理を促進するため，情報の提供，助言その他必要な援助を行うよう規定されています。

このため，市民からの相談ニーズに対応できるよう，行政内部の関係する部署が連携し，さらに，宅地建物取引業などの関係事業者や関係資格専門家の団体との連携を図ります。

３　基本施策及びその体系

基本方針に基づき市民や関係機関との連携の下，空家等の段階に応じた対策を行うため４つの基本施策を展開していきます。

基本施策１　空家等の発生抑制	
	(1) 空家等の実態把握
	(2) 現地調査と情報収集
	(3) 市民への啓発と意識かん養
	(4) 相続登記の推進
基本施策２　空家等・跡地の流通・利用促進	
	(1) 住宅改修への支援による空家等の活用促進等
	(2) 空き家・空き地バンク制度による空家等・跡地の活用促進
	(3) 空家等・跡地の地域での利活用や利活用を促す取組
	(4) 跡地の流通促進
	(5) 各種支援制度等の活用
	(6) 新しい利活用の検討
基本施策３　空家等の適切な管理	
	(1) 所有者等による適切な管理の促進
	(2) 所有者等への情報提供
	(3) 除却に関する支援
基本施策４　特定空家等の解消	
	(1) 特定空家等の判断基準
	(2) 法及び条例に規定する適切な措置
	(3) 緊急応急措置

４　各施策の具体的な取組

基本施策１　空家等の発生抑制

(1) 空家等の実態把握

ア　実態調査の実施

本市における空家等の所在や状態を把握するため，令和３年度に市内全域の実態調査を実施しました。

【調査期間】令和３年９月から令和４年３月まで

【調査方法】・建物及び敷地の管理状況，郵便物，電気メーター等の状況から空家等かどうかを判定

・写真撮影を行い，所在地，用途，構造，老朽度や周囲の状況等の情報を収集

【調査結果】空家等と判断できたもの　：　1,554戸

住める状態のもの　：　534戸

住めない状態のもの　：　1,020戸

イ　空家等の分布状況

空家等と判断できた空家等は，市内に１，５５４戸あり，全域に存在します。地区別にみると，島しょ部が７２３戸と空家等の戸数が最も多く，以下，笠岡地区２２６戸，金浦地区１０６戸の順となっています。

空家等が住める状態か否かの状況については，１，５５４戸のうち，住める状態のものが５３４戸で全体に占める割合が３４．４％，住めない状態のものが１，０２０戸で６５．６％となりました。

地区別では，住める状態の空家等の割合は，番町地区，新横島・美の浜地区，富岡地区の順で高く，住めない状態の空家等は，今井地区，新山地区，島しょ部の割合が高くなっています。

【地区別の空家等の数】

（単位：戸）

地　区	空家等と判断できたもの				
		住める状態		住めない状態	
		戸数	割合	戸数	割合
笠岡	226	167	73.9%	59	26.1%
富岡	21	17	81.0%	4	19.0%
番町	1	1	100.0%	0	0.0%
金浦	106	48	45.3%	58	54.7%
今井	28	3	10.7%	25	89.3%
城見	26	7	26.9%	19	73.1%
陶山	40	10	25.0%	30	75.0%
大井	41	11	26.8%	30	73.2%
吉田	57	14	24.6%	43	75.4%
新山	37	4	10.8%	33	89.2%
北川	42	11	26.2%	31	73.8%
大島	69	46	66.7%	23	33.3%
横江	22	8	36.4%	14	63.6%
新横島・美の浜	7	6	85.7%	1	14.3%
神島・神島外浦	108	39	36.1%	69	63.9%
干拓地	0	0	－	0	－
島しょ部	723	142	19.6%	581	80.4%
合　計	1,554	534	34.4%	1,020	65.6%

ウ　空家等に関するデータベースの整備

調査により把握した空家等の情報は，地図上に示し，空家等対策の関係部局で共有でき，常時確認ができる状態にします。空家等の所在地，現況，写真，対応状況や所有者等の氏名等のより詳細な情報についてはデータベース化した上で担当課に保管し，必要に応じて関係部局に提供します。

(2) 現地調査と情報収集

市民から相談や苦情のあった空家等について，その状況を把握するため現地調査を行います。あわせて，空家等の所有者等を特定し，適切な管理を促すために必要な情報を得るため，周辺住民への聞き取り調査の実施や必要に応じて不動産登記情報，固

定資産税の課税情報，住民票及び戸籍情報を収集します。また，住環境に悪影響が生じるおそれのある空家等は，防災や防犯等の面から地域の課題に発展する可能性があるため，まちづくり協議会等が町内会，行政協力委員等の多様な主体の協働により実施する地域の空き家対策として，空き家の現状把握や空き家マップづくり等の支援，空家等の場所や現状等の情報共有を図るなど，各主体の連携，地域と市が連携した協働による空き家対策に取り組むことができる仕組みを構築します。

(3) 市民への啓発と意識かん養

空家等の増加は，防災，衛生，景観，防犯等の面で，近隣住民の生活環境に悪影響が生じるおそれがあるため，新たな空家等が発生しないよう，空家等についての意識を広く市民の間で普及するとともに，所有者等の管理責任と適切な管理の重要性を広く認識してもらうため，多様な機会をとらえて周知啓発を行います。特に，高齢者世帯や単身高齢者については，所有する住宅が将来空き家となる可能性が高いため，高齢者の現状を把握している福祉部門と連携し，空家等が引き起こす問題，住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について，高齢者が集まる地域の老人クラブやシニアの方を対象に出前講座を実施するなどによる働きかけを行うとともに，相談体制の充実や専門家団体の相談窓口の情報を提供します。

【取組】

・ホームページや広報紙により所有者の管理責任や適正管理の重要性を啓発
・空家等に起因する問題，所有者等の管理責任や適正管理に係る冊子の作成・配布
・転出により住まいが空き家となる人などに向けた空き家管理サービス等の周知
・まちづくり出前講座の実施や岡山県空家等対策推進協議会を構成する関係団体との連携によるセミナーや相談会の開催
・市民意識調査等による空家等に関する認識の把握

(4) 相続登記の推進

相続が適切に行われず所有者等が不明確となり，空家等が長期間放置される事態を防ぐため，相続発生時に速やかに登記の変更をし，所有者等が確定されるよう，関係部署が連携し，各種手続や通知時を利用して，対象者に働きかけを行います。また，民法（明治２９年法律第８９号）や不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）等の改正により，令和６年４月１日から相続登記が義務化され，悪質なケースにおいては罰則も適用されるなど，相続登記の必要性を周知します。

【取組】

・相続登記の必要性をチラシにより啓発

出典：法務省ホームページ　https://www.moj.go.jp/MINJI/souzokutouki_top.html

未来につなぐ相続登記パンフレット（法務省）

基本施策２　空家等・跡地の流通・利用促進

(1) 住宅改修への支援による空家等の活用促進等

これから居住したい空き家や現在の住まいに，必要な設備や耐震性が備わっていないため，活用や住み続けることを断念する場合があります。

持ち家が空き家になっても地域の住宅市場に環流できるよう住宅改修へ支援を行い空き家やその跡地の活用を促すとともに，現在の住まいを安心して長く住み続けやすくすることで新たな空家等の発生の抑制を図り，良質な住宅ストックを形成します。

【取組】

・地区説明会，広報紙，ホームページなどによる制度の周知

・空家等及びその跡地の活用を促すため，既存制度の拡充やＤＩＹ補助等の新しい制度の検討

・空家等及びその跡地への民間活力導入の検討

【既存住宅への補助制度】

制度名	制度の概要	窓　口
住宅リフォーム助成金制度	耐震基準を満たす居住用又は居住予定の市内の住宅をリフォームする場合に経費の一部を助成（耐震リフォームの場合は，助成額を上乗せ）	都市計画課
住宅・建築物耐震診断事業補助制度	地震に対する建築物の安全性向上を図るため，古い基準で建てられた住宅等の耐震診断費用の一部を補助	都市計画課
耐震改修事業補助制度	木造一戸建て住宅の耐震改修費用の一部を補助	都市計画課

(2) 空き家・空き地バンク制度による空家等・跡地の活用促進

空き家・空き地の有効活用を図り定住促進により地域を活性化するため，空き家の所有者等が空き家を登録し，その情報を空き家を利用（賃貸又は購入）したい方に提供します。また，接道要件を満たし，居住を目的とした建築物等を建築することができる空き地を登録し，その情報を空き地を購入したい方に提供します。

【取組】

・地区説明会，広報紙，ホームページ，固定資産税納税通知書同封等による周知

・町内会，行政協力委員等の多様な主体の協働による空家等対策事業に取り組むまちづくり協議会や市内ＮＰＯ法人との連携による空き家の活用促進

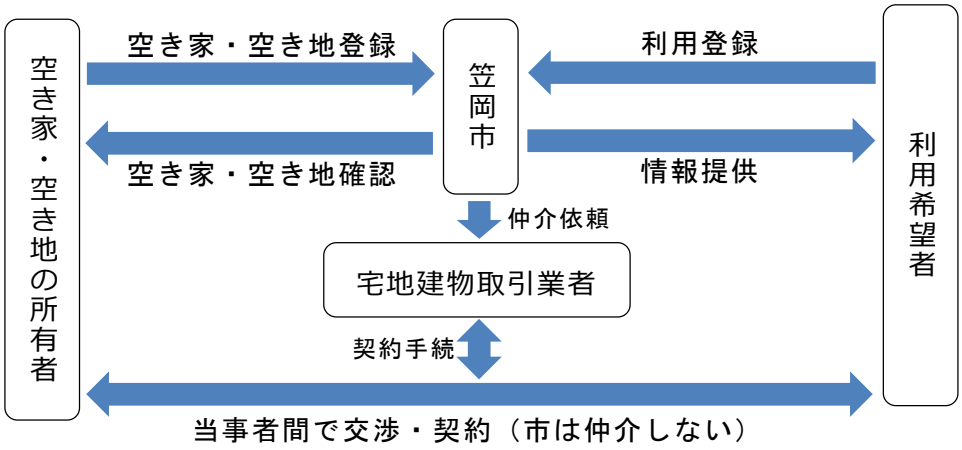
・各地域の集会等での広報活動

空き家バンクの登録・契約状況（令和４年２月２８日現在）

総登録物件数　　４５６件

総契約数　　２９６件（賃貸借１６４件，売買１３２件）

【空き家・空き地バンクの仕組み】



【空き家・空き地バンクに関連する制度】

制度名	制度の概要	窓　口
空家等における家財等処分助成金交付事業	空き家バンクに登録した空き家を対象に，家屋に残っている家財道具などの処分及び搬出に係る費用の一部を助成	定住促進センター
空き家バンク物件リフォーム助成金交付事業	空き家バンクに登録した空き家のリフォームに係る費用の一部を助成	定住促進センター
空き地バンク登録促進に係る老朽空き家解体撤去費助成金交付事業	空き地バンクに登録するために解体する老朽空き家の解体撤去工事に要する費用の一部を助成	定住促進センター
空き家バンク活用奨励金交付事業	空き家調査や案内などの空き家対策事業を実施することを事前に登録している団体（まちづくり協議会又は市内ＮＰＯ法人）に対し，活動区域内の空き家を笠岡市空き家バンクに登録し，売買契約又は賃貸借契約に至った時に，その団体に対して奨励金を交付	定住促進センター

(3) 空家等・跡地の地域での利活用や利活用を促す取組

空家等及びその跡地を地域資源として活かし，地域の集会所，交流スペースなど地域の活性化に資する用途で活用する場合の支援施策の実施や検討を行います。空家等やその跡地を地域の方や外部の方に公開し，利活用してもらうことで，空家等・跡地が持つ価値の再認識を促し，意識の向上を図ります。

ア　人的支援

地域の若者や地域外からの視点に立った人材，地域をよく知る女性からも意見を取り入れ，地域自らが空家等・跡地の利活用を促進し地域活性化を図るための取組を実践できるよう，地域おこし協力隊※1，若者会議※2メンバーなどとの連携・協働を促進します。また，専門的な知識や経験を有する者による学習会の開催など，空家等・跡地の利活用のために必要な人的支援を行います。

※１　「地域おこし協力隊」とは，地方自治体が都市住民の方々を受け入れて委嘱し，一定期間以上，第一次産業（農林漁業など）の応援や地域振興，地域住民の方の生活サポートなど，地域協力活動に従事することで，地域社会の新たな担い手として，地域力の維持・強化を図ることを目的とした国の制度です。

※２　「若者会議」とは，若者が住みやすいまちにするため，若者が自ら考え，自ら企画し，自ら実行するための場として，市が組織する団体です。

イ　利活用

地域おこし協力隊，若者会議のメンバー，まちづくり協議会メンバーなどの協働によりイベントを開催するなど，笠岡市，市民，各種団体との協働により地域交流の場の創造や地域活性化に向けた取組のために，空家等・跡地を積極的に活用します。また，日本遺産に認定された笠岡諸島においては，島を訪れる人をターゲットとした施設に空家等を転換するなど，利活用に向けた取組を検討します。

ウ　情報提供

地元説明会の開催など様々な機会を利用して，地域の方に空家等・跡地の現状を理解してもらい，市と地域との空家等・跡地に関する情報交換により現状把握に努めます。また，身近な空家等・跡地活用事例など，地域独自の取組の参考となるような情報提供を行います。

(4) 跡地の流通促進

狭小敷地が連たんする住宅密集地にある空家等や接道要件を満たしていない空家等の除却やその跡地が市場に流通する等土地の有効利用を促し，周辺地域の居住環境の向上や都市機能の向上につながるよう，不動産業界等と連携した取組を行うなどの跡

地活用方策を検討します。

(5) 各種支援制度等の活用

空家等及びその跡地が地域活性化に資する公益性の高い用途で活用される空家等及びその跡地について，国の交付金等を活用した対策を検討します。また，国その他各種団体が行うマイホーム借上げ制度※1やリバースモーゲージ※2など持家を活用する制度等の支援制度の情報を収集し，市民への情報提供に努めます。

※１　「マイホーム借上げ制度」とは，一般社団法人移住・住みかえ支援機構が，移住・住み替えを希望するシニア（５０歳以上）のマイホームを借上げて転貸し，安定した賃料収入を補償するものです。これにより，自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができます。

※２　「リバースモーゲージ」とは，自宅を担保とした融資制度の一つで，高齢者の持家を担保に金融機関から融資を受け，死亡時に家を売却して借入金を一括返済するものです。

【取組】

・国の交付金等を活用した支援策の検討

・国その他各種団体が行う支援制度の情報収集・情報提供

(6) 新しい利活用の検討

空き家をコミュニティスペースとして活用するのみならず，若者を対象としたシェアハウスや観光客の多様な宿泊ニーズに対応する民泊など，多面的な利活用の可能性を検討します。また，今後増加することが見込まれる高齢者，障がい者等住宅の確保に配慮が必要な方が入居することができるセーフティネット住宅としての活用についても，地域住民の協力を得ながら検討を行います。さらに，新型コロナウイルス感染症による生活様式や働き方の変化による二地域居住や地方居住への関心やニーズの高まりに対応する空き家の利活用を検討します。

【取組】

・シェアハウス，民泊施設，セーフティネット住宅等多面的活用の検討

・テレワークスペース，ワーケーションスペース，サテライトオフィス等のウィズ・コロナ時代に対応した活用の検討

基本施策３　空家等の適切な管理

(1) 所有者等による適切な管理の促進

空家等の適切な管理は，所有者等の責任において行われるべきものです。このことから，所有者等が遠方に居住していないことにより所有している空家等の状態を把握していない可能性や空家等を相続により取得した等の事情により所有者として認識していない可能性が考えられるため，周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については，空家等の現況や管理責任を文書等により知らせ，所有者自らが適切な管理を行うよう促すとともに，所有者等の改善方策に対する考え，処分や活用等についての意向などを把握します。

【取組】

・文書等による空家等の管理の促進

・空家等の状態の所有者等への情報提供による意向把握

(2) 所有者等への情報提供

空家等の問題には所有者等が専門業者や相談先の情報を知らないため，具体的な対策ができない場合があります。このような所有者等には，状況に応じた相談窓口や活用できる支援制度などの情報を提供します。また，空き家対策を地域の課題として取り組むまちづくり協議会やＮＰＯ法人等が運営主体となる空き家管理サービスについて検討します。

【取組】

・空家等が管理不全になるのを防ぐため，所有者等の相談に対して，修理，解体，売買など内容に応じた市内事業者の情報提供

・専門性の高い相談には，岡山県空家等対策推進協議会を構成する関係団体の相談窓口の情報提供

・空き家バンクによる空家等の活用に関心のある人と所有者等とのマッチング

・民間が行う空家等の管理サービス等についての情報収集・情報提供

・地域と連携した空き家管理サービスの検討

（参考）岡山県空家等対策推進協議会を構成する関係団体の相談窓口

内容	不動産無料相談
対応日時	奇数月の第２木曜日　午前１０時～午後３時
相談方法	会場（笠岡市役所内）での相談　予約必要
連絡先・主催団体	0865-69-2377（笠岡市定住促進センター）・（公社）岡山県宅地建物取引業協会

内容	空き家の維持管理の方法，利活用，支援制度など
対応日時	毎週火・金曜日　午前１０時～午後４時（祝日・年末年始を除く）
相談方法	電話，ＦＡＸ，Ｅメールによる相談
連絡先・主催団体	086-223-6671　岡山県住宅リフォーム推進協会

内容	民事法務関係（相続・遺言），土地関係，建設業関係
対応日時	毎月第３月曜日　午後１時～午後４時（倉敷市役所の場合）
相談方法	会場（倉敷市役所内など）での相談
連絡先・主催団体	086-222-9111　岡山県行政書士会

内容	登記手続などに係る法律相談
対応日時	毎週月～金曜日　午後５時～午後７時
相談方法	電話相談　086-224-2334　（その他面談相談あり）
連絡先・主催団体	086-226-0470　岡山県司法書士会

内容	土地・建物の相続・登記・境界の問題
対応日時	毎週第１・３木曜日　午後１時～午後４時（倉敷市役所の場合）
相談方法	会場（倉敷市役所内など）　予約必要（086-426-3111）
連絡先・主催団体	086-222-4606　岡山県土地家屋調査士会

内容	リ・バース６０（満６０歳以上向け住宅ローン）
対応日時	毎週月～金曜日　午前９時～午後５時
相談方法	電話相談
連絡先・主催団体	082-221-8654　住宅金融支援機構中国支店

(3) 除却に関する支援

空家等は，所有者等が自主的に維持管理することが基本となりますが，経済的理由により維持管理ができない等の場合があります。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があると認定した「特定空家等」については，周辺の生活環境に悪影響を及ぼし，放置することが不適切であることから，除却に関する支援を行うことにより，所有者等による除却を促します。また，住宅を除却することにより固定資産税等の住宅用地特例の適用外となり，その跡地に係る税額が上がるため，老朽度の高い住宅であっても除却が進まない傾向にあります。このことから，老朽空き家の除却後における土地の固定資産税等の上昇の負担を軽減する支援を引き続き行います。

【取組】

・地区説明会，広報紙，ホームページなどによる制度の周知

・空家等の除却を促すため，既存制度の拡充や制度の新設を検討

・除却後における跡地利用に関する支援の検討

【除却に関する補助制度】

制度名	制度の概要	窓　口
特定空家等除却事業補助制度	周辺の生活環境の保全を図るため，市内にある特定空家等の除却工事に要する費用の一部を補助	都市計画課
老朽空き家等解体撤去に係る固定資産税等相当額一部助成制度	市内に所在する住居として使用していない老朽空き家等を解体撤去したことによる固定資産税等の額（住宅用地特例が適用された場合に係る賦課相当額と実際の賦課額の差額）を助成（３年度を限度）	定住促進センター

基本施策４　特定空家等の解消

(1) 特定空家等の判断基準

特定空家等であることを判断する基準として，ガイドライン別紙１から別紙４までを参考に次の判断基準を作成しました。

１　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(1) 建築物の倒壊等

ア　建築物が崩壊，落階している，又はそのおそれがある。

イ　部材の破損や基礎の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，又はそのおそれがある。

(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

ア　屋根，外壁等に剥離，破損，脱落等が見られる，又はそのおそれがある。

(3) 部材・仕上材等の落下飛散等

ア　屋根仕上げ材にずれ，剥離，欠損等が見られる，又はそのおそれがある。

イ　ひさし又は軒に腐朽，たれ下がりが観られる，又はそのおそれがある。

ウ　外装材にひび割れ，欠損等が見られる，又はそのおそれがある。

エ　屋外階段又はバルコニーに腐食，破損，傾斜が見られる，又はそのおそれがある。

オ　窓ガラス等の開口部に割れ，破損等が見られる，又はそのおそれがある。

カ　看板，給湯設備その他外部機器類に傾斜，部材の欠落等が見られる，又はそのおそれがある。

(4) 門又は塀の危険性等

ア　門又は塀にひび割れ，破損，傾斜が見られる，又はそのおそれがある。

(5) 擁壁の老朽化等

ア　擁壁表面に水がしみ出し，流出している，又はそのおそれがある。

２　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で，以下の状態にあるもの

ア　吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い，又は吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる。

イ　浄化槽等の放置，破損等による汚物の流出，悪臭の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常に支障を及ぼす状態にはなっていないが，浄化槽等の破損等により汚物の流出，悪臭の発生のおそれがある。

ウ　排水等の流出による悪臭の発生があり，地域住民の日常に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが，排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある。

(2) ごみ等の放置，不法投棄が原因で，以下の状態にあるもの

ア　ごみ等の放置，不法投棄による悪臭の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが，ごみ等の放置，不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。

イ　ごみ等の放置，不法投棄により，多数のねずみ，はえ，蚊等が発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態になっていないが，ごみ等の放置，不法投棄による，ねずみ，はえ，蚊等の発生のおそれがある。

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

(1) 周囲の景観と著しく不調和な状態で，以下の状態にあるもの

ア　地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

イ　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。

ウ　多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

エ　看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで，破損，汚損したまま放置されている。

オ　立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂している。

カ　敷地内にごみ等が散乱，山積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

(1) 立木が原因で，以下の状態にあるもの

ア　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。

イ　立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し，歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住すみついた動物等が原因で，以下の状態にあるもの

ア　動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

イ　動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

ウ　敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

エ　多数のねずみ，はえ，蚊，のみ等が発生し，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。

オ　住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

カ　シロアリが大量に発生し，近隣の家屋に飛来し，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で，以下の状態にあるもの

ア　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。

イ　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。

特定空家等の判断基準

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

調査番号	調査年月日	調査者

Ⅰ 建築物等の状態

建築物の状態調査		調査項目／不良の程度	基礎点	不明	なし	一部（一カ所）	部分的（一カ所超 過半未満）	過半	全体的（過半超）	評点
1 建築物全体の状態（倒壊のおそれ）	①	建築物の崩壊・落階等の有無	100	0	0	－	50	－	100	
	②	建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	0	0	－	50	－	100	
	③	①、②の他、建築物全体の状態において、倒壊等のおそれのあることが明 らかなもの。	100	100						
2 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 状態（破損、倒壊、落下飛散の おそれ）	①	建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	0	0	15	25	40	50	
	②	建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	0	0	10	20	30	40	
	③	その他（基礎・土台・柱・梁等　　）	〔30〕	0	0	10	15	25	30	
	④	①～③の他、主要構造部の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそ れのあることが明らかなもの。	100	100						
3 部材・仕上材等の状態（落下飛散のおそれ）	①	屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	0	0	15	25	40	50	
	②	ひさし又は軒の腐朽・たれ下がりの有無	30	0	0	－	15	－	30	
	③	(1)　外装材（湿式）のひび割れ・欠損の有無 (2)　外装材（乾式）の隙間・欠損の有無	40	0	0	10	20	30	40	
	④	屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無	40	0	0	－	20	－	40	
	⑤	開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	0	0	5	5	10	10	
	⑥	看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	0	0	－	5	－	10	
	⑦	①～⑥の他、部材・仕上材等の状態において、破損、倒壊、落下飛散の おそれのあることが明らかなもの。	100	100						
4 その他	①	門、塀等の危険性の有無	〔10〕	0	0	－	5	－	10	
	②	1、2、3の他、保安上危険となるおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
合計										

5 擁壁が老朽化し危険と なるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変 状の程度などを基に総合的に判断する。	調査項目	・擁壁表面に水がしみ出し流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	左記により、擁壁が老朽化し危険となる おそれがあると判断した場合→100点

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に非該当	「特定空家等」に該当	
		危険度（低）	危険度（中）	危険度（高）
	評点点数合計値	100点未満	100点～200点未満	200点以上

Ⅱ 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響（Ⅰ 建築物等の状態-1～5のおそれ）の範囲内 に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり

Ⅲ 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

※実際の「特定空家等」に対する措置の判断は、「特定空家等に対する措置の判断フロー」により行う。			Ⅱ 周辺への影響度	
			影響なし	影響あり
Ⅰ 評点点数合計値	（100点未満）	「特定空家等」に非該当	経過観察	法12条助言等対象
	（100点以上）	「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

○調査所見等

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		判断内容	基礎点	不明	なし	影響度		切迫性		評点
						低	高	低	高	
1　建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	①	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	0	0	1	2	1	2	
	②	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	30	0	0	1	2	1	2	
	③	排水等の流出による臭気の発生があり，地域住人の日常生活に支障を及ぼしている	30	0	0	1	2	1	2	
2　ごみ等の放置，不法投棄が原因で，右の状態にあるもの	①	ごみ等の放置，不法投棄による臭気があり，地域住人の日常生活に支障を及ぼしている	30	0	0	1	2	1	2	
	②	ごみ等の放置，不法投棄により，多数のねずみ，はえ，蚊等が発生し，地域住人の日常生活に支障を及ぼしている	30	0	0	1	2	1	2	
		合計（基礎点合計＝170点）								

不良度の判定結果	評点合計値		特定空家等判定結果
		100点以上（不良度（高））	該当
		100点未満（不良度（低））	非該当

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	基礎点	不明	なし	影響度		切迫性		評点
						低	高	低	高	
1　周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	①	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない	50	0	0	1	2	1	2	
	②	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	50	0	0	1	2	1	2	
	③	多数のガラスが割れたまま放置されている	50	0	0	1	2	1	2	
	④	看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで，破損，汚損したまま放置されている	50	0	0	1	2	1	2	
	⑤	立木等が建物の全体を覆う程度まで繁茂している	50	0	0	1	2	1	2	
	⑥	敷地内にごみ等が散乱，山積したまま放置されている	50	0	0	1	2	1	2	
		合計（基礎点合計＝300点）								

不良度の判定結果	評点合計値		特定空家等判定結果
		100点以上（不良度（高））	該当
		100点未満（不良度（低））	非該当

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	基礎点	不明	なし	影響度		切迫性		評点
						低	高	低	高	
1　立木が原因によるもの	①	立木の腐朽，倒壊，枝倒れ等が生じ，道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	30	0	0	1	2	1	2	
	②	立木の枝等が近隣の道路にはみ出し，歩行者等の通行を妨げている	25	0	0	1	2	1	2	
2　空家等にすみついた動物等が原因によるもの	①	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し，地域住人の日常生活に支障を及ぼしている	30	0	0	1	2	1	2	
	②	動物のふん尿等の放置により臭気が発生し，地域住人の日常生活に支障を及ぼしている	30	0	0	1	2	1	2	
	③	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に発生し，地域住人の日常生活に支障を及ぼしている	25	0	0	1	2	1	2	
	④	多数のねずみ，はえ，蚊，のみ等が発生し，地域住人の日常生活に支障を及ぼしている	30	0	0	1	2	1	2	
	⑤	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し，地域住人の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	30	0	0	1	2	1	2	
	⑥	シロアリが大量に発生し，近隣の家屋に飛来し，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	30	0	0	1	2	1	2	
3　建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	①	門扉が施錠されてない，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	30	0	0	1	2	1	2	
	②	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	50	0	0	1	2	1	2	
		合計（基礎点合計＝310点）								

不良度の判定結果	評点合計値		特定空家等判定結果
		100点以上（不良度（高））	該当
		100点未満（不良度（低））	非該当

(2) 法及び条例に規定する適切な措置

特定空家等に対する措置を実施する場合は，次のとおり対応します。

ア　現地確認・調査

市民やまちづくり協議会からの情報提供，実態調査の結果等により把握した適切な管理がされていない空家等について，現地での外観調査を行い，所有者等の調査を実施します。所有者等の特定が困難な特定空家等については，岡山県司法書士会との業務協定等の活用を検討し，所有者等を正確に把握します。

イ　特定空家等の判断

特定空家等の判断基準に従い，特定空家等に該当するかどうか判定を行います。

建築物全体の状態，構造耐力上主要な部分の状態，周辺の生活環境への影響等様々な状況から総合的な判断を行います。

ウ　助言・指導

所有者等が特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し，特定空家等の所在や現状，周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか等を伝え，状態の改善を図るよう助言又は指導を行います。この場合において，助言は原則として口頭で行い，指導は文書により行います。

エ　勧告

助言又は指導を行っても，なお特定空家等の状態が改善されない場合は，所有者等に対して書面により，その状態を改善するための必要な措置をとることを勧告します。また，勧告の効力が生じた時点において，当該敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除きます。

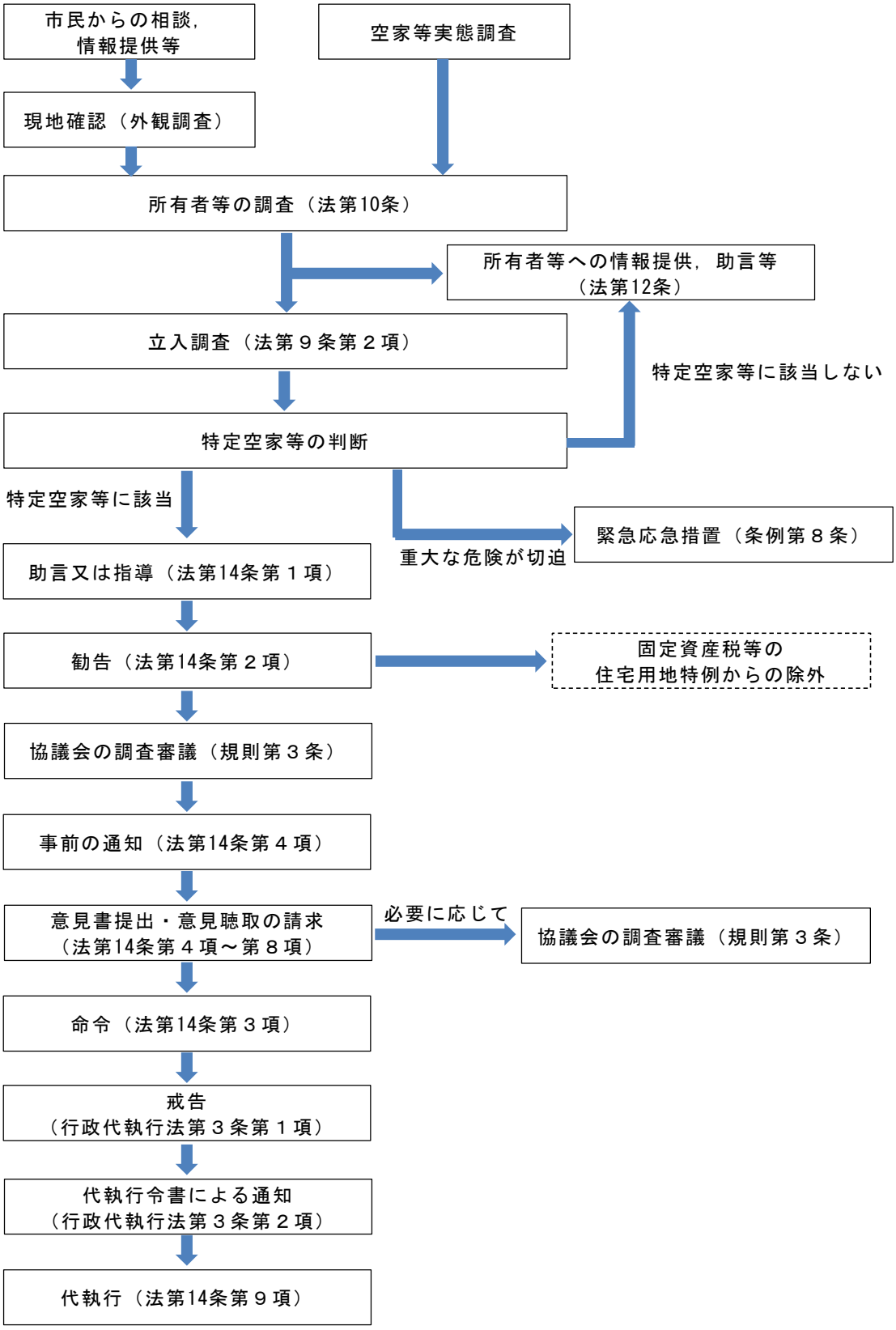
オ　命令

正当な理由なく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，所有者等に対し，相当の猶予期限を付けて，その勧告に係る措置を命令します。命令に際しては，あらかじめ笠岡市空家等対策協議会において調査審議を行い，命令をした場合においては，第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から，特定空家等に所在地，措置の内容，命令に至った理由等を表示した標識を設置し，命令が出ている旨を公表します。

カ　代執行

行政代執行法に定めるところに従い代執行を実施した場合においては，代執行に要した費用は，同法第５条の規定に基づき所有者等から徴収（納期日までに費用の納付がない場合は，国税滞納処分の例により徴収（同法第６条））します。

【特定空家等に対する手続フロー】



キ　財産管理人制度の活用

所有者等が行方不明で所在を特定できない場合又は所有者が死亡していて相続放

棄等により相続人が不存在の場合においては，財産管理人制度を活用することにより，特定空家等の管理，売却手続等を進めます。

(3) 緊急応急措置

法に定める措置のほか，特定空家等を放置することが著しく公益に反し，危険な状態が切迫しており緊急に危険を回避する必要があると認められる次の場合に限り，市が緊急応急措置を行うことができることを条例で定めています。

・所有者等が自ら危険な状態の解消をすることができない特別な事情があるとき。

・過失がなくて特定空家等の所有者等を確知することができないとき。

また，緊急応急措置を行うときは，原則として，所有者等の同意を得るものとし，所有者等を確知することができない場合は，あらかじめ，特定空家等の状態と措置を行う旨を公告しますが，緊急かつやむを得ない場合においては，例外的な措置としてこれらの手続を省略して行います。なお，緊急応急措置の費用は所有者等の負担となります。

第４章　空家等対策の実施体制

１　推進体制の整備

(1) 空家等対策協議会

本計画の作成，変更及び実施に関する協議を行い，特定空家等に対する措置の命令に関する協議を行う場として，笠岡市空家等対策協議会を設置します。

(2) 空家等対策チーム

空家等がもたらす問題は，防災，衛生，景観，利活用等多岐にわたるものであるため，これらの政策課題に対応する庁内の部局が連携し，横断的に対応する必要があります。

このことから，本市では，以下に示す関係部署にてチーム会議を設置し，連携，情報共有を図りながら，各問題に対する対応方針等を協議します。

課名等	関係業務
定住促進センター	空き家・空き地バンクに関すること。 空家等及びその跡地の利活用に関すること。
協働のまちづくり課	まちづくり協議会等による空家等及びその跡地の利活用に関すること。 空家等に関する法律相談に関すること。
税務課	空家等の固定資産税情報等の内部利用に関すること。 特定空家等への固定資産税等の住宅用特例の解除に関すること。
収納対策課	代執行等に要した費用の滞納整理等の指導に関すること。
環境課	環境上・衛生上問題がある空家等への措置に関すること。
建設管理課	管理者としての空家等に係る市道，水路等の危険防止に関すること。
都市計画課	空家等に関する苦情への対応に関すること。 空家等対策協議会及び空家等対策チームに関すること。 空家等対策計画に関すること。 特定空家等の認定に関すること。 特定空家等に係る措置に関すること。 空家等のデータベース整備に関すること。 住宅の改修支援に関すること。

2　相談体制の構築

空家等に関する苦情，相談等は，空家等が原因で生活環境に影響を受けている市民からのものや，所有者等による今後の管理の方針等に関するものなど様々な内容です。

本市では，これらの苦情，相談等への対応は，庁内や関係団体と連携を図りながら効果的かつ効率的に行います。

(1) 空家等及びその跡地の利活用に関する相談

【担当】定住促進センター　　電話 0865-69-2377

ア　空家等及びその跡地の所有者等からの相談

所有する空家等及びその跡地の賃貸又は売却に関する相談があった場合は，空き家・空き地バンクへの登録を促します。

イ　空家等及びその跡地の利活用希望者からの相談

利活用希望者から空家等及びその跡地の利活用（賃貸又は購入）に関する相談があった場合は，空き家・空き地バンクの情報を提供します。

(2) 空家等の適切な管理に関する相談

【担当】都市計画課　　電話 0865-69-2140

ア　市民からの苦情，相談等

周囲に悪影響を及ぼしている空家等に関する相談があった場合は，職員が現地を確認した上で所有者等の調査を行い，所有者等に状況を知らせ適切な管理を促します。

イ　空家等の所有者からの相談

空家等の所有者から，空家等の管理又は解体に関する相談があった場合は，内容に応じて事業者の情報提供や専門の相談窓口を紹介します。また，利活用が可能な空家等については，空き家バンクへの登録を促します。

第５章　その他空家等対策の実施に関し必要な事項

１　各施策の効果の検証

本計画の進行については，空家等対策協議会に報告を行います。その上で，計画に基づく本市の支援措置や空家等対策の効果を検証し，その結果を踏まえて計画の見直しを行います。

２　計画の見直し方針

本計画は令和４年度から令和８年度までの５か年を計画していることから，必要に応じて，令和６年度に本計画の見直しを行います。

なお，計画期間中であっても，社会情勢の変化や国の空家等対策の動向，市の上位計画・関連計画等を踏まえ，必要に応じた計画の見直しを行います。

３　成果指標の設定

本計画における進捗状況を管理するため，基本施策に対応した成果指標とするとともに，上位計画等との整合性や定期的なモニタリングの可否等を勘案し，以下の目標値を設定します。

成果指標	現況	目標値
基本施策１　空家等の発生抑制		
地域が主体となって空き家対策を実施している地区数	１地区	５地区 (R4～R8)
基本施策２　空家等・跡地の流通・利用促進		
空き家バンクの登録件数	66件／年	70件／年
空き家バンクの契約成立件数	45件／年	60件／年
基本施策３　空家等の適切な管理		
相談のあった空家等の解決率	38.3%	50.0% (R4～R8)
基本施策４　特定空家等の解消		
特定空家等の解体や補修等による是正件数	24件	50件 (R4～R8)

（現況は，令和４年２月２８日現在の実績値）

4　取組一覧

基本施策／具体的な取組	内　　容	主体
基本施策１　空家等の発生抑制		
(1) 空家等の実態把握		
実態調査の実施	空き家の所在やその状態等を把握するために実施した調査の概要を記載するもの	都市計画課
空家等に関するデータベースの整備	法第11条に基づき，「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」もの	都市計画課
(2) 現地調査と情報収集		
まちづくり協議会等との連携	町内会，行政協力委員等の多様な主体の協働による地域の空き家対策として空き家調査を実施するまちづくり協議会等を支援し，空家等の場所や現状等を地域・行政双方においての情報共有を図る仕組みを構築し，協働による取組を実現しようとするもの	定住促進センター・協働のまちづくり課・都市計画課
(3) 市民への啓発と意識かん養		
ホームページや広報紙での市民への啓発	空家等についての意識を広く市民の間で普及させ，新たな空家等が発生しないよう管理責任や適正管理を啓発するもの	都市計画課
冊子での所有者等の意識かん養	空き家が引き起こす問題，管理責任や適正管理に係る冊子を作成し，窓口等で配布することにより所有者等の意識をかん養するもの	都市計画課
転出者への空き家管理サービス等の周知	転出により住まいが空き家となる人に空き家管理サービス等を周知し，適正管理を意識付けするもの	都市計画課
出前講座の実施や関係団体との連携によるセミナーや相談会の開催	高齢者が集まる地域の老人クラブやシニアの方を対象に空き家問題等を題材とした出前講座の実施や，岡山県空家等対策推進協議会構成関係団体と連携したセミナー，相談会等を開催することより，住まいを適切に引き継いでいくための支援をするもの	定住促進センター・協働のまちづくり課・都市計画課
市民意識調査等による市民意識の把握	空き家対策をより効果的に実施するため，市民の空き家に関する認識を把握するもの	都市計画課
(4) 相続登記の推進		
窓口・通知でのチラシによる啓発	相続が適切に行われず所有者等が不明確となり，空家等が長期間放置される事態を防ぐため，相続登記などにより所有者等が確定されるよう，働きかけるもの	定住促進センター・協働のまちづくり課・税務課・収納対策課・都市計画課

基本施策／具体的な取組		内　　容	主体
基本施策２　空家等・跡地の流通・利用促進			
(1) 住宅改修への支援による空家等の活用促進等			
	地区説明会・広報紙・ホームページによる制度周知	各種助成制度を周知し制度を利用することで，住宅市場に環流する良質な住宅ストックを形成しようとするもの	都市計画課
	既存制度拡充・新設検討	空家等の活用を促す既存制度の拡充や新しい制度を検討するもの	定住促進センター・都市計画課
	空家等・跡地への民間活力導入の検討	流通の円滑化と民間事業者の事業機会を創出する取組を検討するもの	定住促進センター
制度	住宅リフォーム助成金制度	耐震基準を満たす住宅等をリフォームする費用の一部を助成することにより，住環境の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るもの	都市計画課
	住宅・建築物耐震診断事業補助制度	住宅・建築物の耐震性を診断する費用の一部を補助することにより，地震に対する建築物の安全性向上を図るもの	都市計画課
	耐震改修事業補助制度	木造住宅を耐震改修する費用の一部を補助することにより，木造住宅の耐震性を向上させ，地震発生時における減災を図るもの	都市計画課
(2) 空き家・空き地バンク制度による空家等・跡地の活用促進			
	地区説明会・広報紙・ホームページ・納税通知書等による周知	空き家・空き地の有効活用による定住促進・地域活性化を図る取組を周知するもの	定住促進センター
	まちづくり協議会・ＮＰＯ法人との連携による空き家の活用促進	町内会，行政協力委員等の多様な主体の協働による空家等対策事業に取り組むまちづくり協議会，ＮＰＯ法人と連携し，空き家バンクへの登録・利用を促進等するもの	定住促進センター
	各地域集会等での広報活動	各地域の集会等で，空き家・空き地バンク制度，関連事業を周知し，その活用を促すもの	定住促進センター
制度	空き家・空き地バンク制度	空き家・空き地の有効活用による定住促進・地域活性化を図るため，利用したい方に空き家・空き地の情報を提供しマッチングを図るもの	定住促進センター
	空家等における家財等処分助成金交付事業	空き家バンクに登録した空き家に残っている家財道具などの処分・搬出に要する費用の一部を助成することにより，空き家の利用を促進するもの	定住促進センター
	空き家バンク物件リフォーム助成金交付事業	空き家バンクに登録した物件をリフォームする費用の一部を助成することにより，空き家の利用を促進するもの	定住促進センター
	空き地バンク登録促進に係る老朽空き家解体撤去費助成金交付事業	老朽空き家の解体撤去費用の一部を助成することにより，空き地バンクへの登録を促進するもの	定住促進センター
	空き家バンク活用奨励金交付事業	町内会，行政協力委員等の多様な主体の協働による空家等対策事業に取り組むまちづくり協議会，ＮＰＯ法人との連携による空き家バンク登録の促進等により，交流拡大・定住促進・地域活性化を図るもの	定住促進センター
(3) 空家等・跡地の地域での利活用や利活用を促す取組			
	地域おこし協力隊・若者会議メンバー等との連携・協働促進	地域おこし協力隊・若者会議メンバー等との連携による空家等・跡地を利活用した地域活性化の取組を図るもの	定住促進センター
	専門的知見者等の人的支援	空家等・跡地の利活用に関する専門家を派遣するなどの人的支援を行うもの	定住促進センター
	地域交流の場の創出，地域活性化のための空家等・跡地の積極的利活用	空家等・跡地を地域資源として活かし，集会所・交流スペースへの活用，イベント開催等積極的に活用し，地域活性化を図るもの	定住促進センター
	空家等・跡地活用事例等の情報提供	地域の取組の参考となるよう，身近な活用事例を情報提供するもの	定住促進センター

基本施策／具体的な取組		内　　容	主体
(4) 跡地の流通促進			
	跡地活用方策の検討	狭小敷地が連たんする住宅密集地にある空家等や接道要件を満たしていない空家等の除却やその跡地が市場に流通する等土地の有効利用を促す方策を検討するもの	定住促進センター・都市計画課
(5) 各種支援制度等の活用			
	交付金等を活用した対策の検討	空家等及びその跡地について，国の交付金等を活用した対策を検討するもの	定住促進センター・都市計画課
	国その他各種団体が行う支援制度の情報収集・情報提供	マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの持ち家を活用する制度，空家等及びその跡地について，市以外が行う支援制度の情報を収集し，所有者等に提供するもの	定住促進センター・都市計画課
(6) 新しい利活用の検討			
	シェアハウス，民泊施設，セーフティネット住宅等多面的活用の検討	シェアハウス，民泊施設，セーフティネット住宅等多面的な活用方法を検討するもの	定住促進センター・協働のまちづくり課・都市計画課
	ウィズ・コロナ時代に対応した活用の検討	テレワークスペース，ワーケーションスペース，サテライトオフィス等としての活用を検討するもの	定住促進センター
基本施策３　空家等の適切な管理			
(1) 所有者等による適切な管理の促進			
	文書等による管理の促進	所有者自らが適切な管理を行うよう促すとともに，所有者等の改善方策に対する考え，処分や活用等についての意向などを把握するもの	都市計画課
	所有者等への情報提供による意向把握	周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等の状態を所有者等に知らせ，改善方策に対する考え，処分や活用等についての意向などを把握するもの	都市計画課
(2) 所有者等への情報提供			
	市内事業者の情報提供（修理・解体・売買等）	修理，解体，売買など内容に応じた市内事業者の情報を提供するもの	定住促進センター・都市計画課
	相談窓口の情報提供（岡山県空家等対策推進協議会構成団体）	空家等の状況に応じた岡山県空家等対策推進協議会構成団体の専門的な相談窓口を情報提供するもの	都市計画課
	空き家バンクによるマッチング	空き家バンクに登録し，空家等の活用に関心のある人と所有者等とのマッチングを図るもの	定住促進センター
	各専門分野等との連携協議	岡山県空家等対策推進協議会や笠岡市空家等対策協議会を構成する団体等と連携した相談体制を構築するもの	定住促進センター・協働のまちづくり課・都市計画課
	地域と連携した空き家管理サービスの検討	まちづくり協議会，ＮＰＯ法人等が運営主体の空き家管理サービスを検討するもの	協働のまちづくり課・都市計画課
(3) 除却に関する支援			
	地区説明会・広報紙・ホームページによる制度周知	除却に関する支援を周知するもの	定住促進センター・都市計画課
	既存制度拡充・新設検討	除却に関する既存制度の拡充や新しい制度を検討するもの	定住促進センター・税務課・都市計画課
	除却後における跡地利用に関する支援の検討	跡地がそのまま放置されないよう，跡地の有効利用に対する支援を検討するもの	定住促進センター・都市計画課
制度	特定空家等除却事業補助制度	適正な管理が行われていない特定空家等の除却を図るもの	都市計画課
	老朽空き家等解体撤去に係る固定資産税等相当額一部助成制度	老朽空き家が管理不全な状態になることを防止し，解体撤去による所有者の税負担を軽減するもの	定住促進センター

基本施策／具体的な取組	内　　容	主体
基本施策４　特定空家等の解消		
(1) 特定空家等の判断基準		
特定空家等の判断基準	特定空家等の判断基準を定めるもの	都市計画課
(2) 法及び条例に規定する適切な措置		
特定空家等に対する措置の促進	特定空家等に対する措置の実施手順を示すもの	都市計画課
財産管理人制度の活用	相続放棄等により相続人不存在となっている特定空家等に相続財産管理人を選任し，特定空家等の管理・売却手続を進めるもの	都市計画課
(3) 緊急応急措置		
緊急応急措置	特定空家等を放置することが著しく公益に反し，危険な状態が切迫しており緊急に危険を回避する必要がある場合に緊急応急措置を行うもの	都市計画課

資料編

○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のために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、

関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

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

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（特定空家等に対する措置）

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

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

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

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に

対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１２　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

１３　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

１４　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

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

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附　則

（施行期日）

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

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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。

○笠岡市空家等の適切な管理に関する条例

（令和４年３月２９日笠岡市条例第１３号）

（趣旨）

第１条　この条例は，空家等の適切な管理を図ることにより，放置された空家等による災害等を未然に防止するとともに，良好な景観及び生活環境の保全並びに安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため，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，必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この条例において使用する用語の意義は，法において使用する用語の例による。

（民事による解決との関係）

第３条　この条例の規定は，空家等の所有者等と当該空家等が適切な管理が行われていないことにより被害を受けるおそれのある者との間で，民事による事態の解決を図ることを妨げない。

（所有者等の責務）

第４条　空家等の所有者等は，法第３条の規定により，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を行わなければならない。

（市と市民の協働）

第５条　市と市民（市内に居住し，又は市内で働き，学び，若しくは活動する個人，法人，その他の団体をいう。以下同じ。）は，協働して，空家等の適切な管理を図る取組を進めるものとする。

（市の責務）

第６条　市は，法第４条の規定により，法第６条第１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ものとする。

（市民の役割）

第７条　市民は，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，市にその情報を提供するよう努めるとともに，市が行う調査等に協力するよう努めるものとする。

（緊急応急措置）

第８条　市長は，特定空家等について，放置することが著しく公益に反すると認められ，かつ，人の生命，身体，財産に重大な被害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合は，緊急にその危険な状態を回避するために必要な最低限の措置（以下

「緊急応急措置」という。）を自ら行い，又は第三者をしてこれをさせることができる。

２　市長は，前項の緊急応急措置を行い，又は行わせる場合においては，当該特定空家等の所有者等の同意を得るものとし，過失がなくて当該特定空家等の所有者等を確知することができないときは，特定空家等の状態及び緊急応急措置を行う旨をあらかじめ公告しなければならない。ただし，緊急かつやむを得ないと認められるときは，この限りでない。

３　市長は，緊急応急措置を講じたときは，当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収するものとする。

（支援）

第９条　市長は，空家等の適切な管理及び活用の促進のため，特に必要があると認められるときは，空家等が特定空家等の状態になることの防止及び特定空家等の状態の改善を図るための必要な支援をすることができる。

（協議会）

第１０条　法第７条第１項の規定により，笠岡市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

２　協議会の組織及び運営に関し必要な事項は，規則で定める。

（関係機関との連携）

第１１条　市長は，法及びこの条例の施行のため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物的状態の内容に関する必要な情報を提供し，当該特定空家等の状態を改善するために必要な協力を求めることができる。

（委任）

第１２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

（施行期日）

１　この条例は，令和４年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行の際，現にこの条例による改正前の笠岡市空き家等の適正管理に関する条例（以下「改正前の条例」という。）の規定によりなされた処分，手続その他の行為は，それぞれ法及びこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

３　この条例の施行の際，現に改正前の条例第１３条第１項の規定により置かれている笠岡市空き家等適正管理審議会は，改正後の笠岡市空家等の適切な管理に関する条例第１

０条第１項の規定により置かれる笠岡市空家等対策協議会となり，同一性をもって存続するものとする。

○笠岡市空家等の適切な管理に関する規則

（令和４年３月２９日笠岡市規則第６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。）及び笠岡市空家等の適切な管理に関する条例（令和４年笠岡市条例第１３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。

（緊急応急措置）

第２条　条例第８条第２項の所有者等の同意は，次に掲げる事項について，緊急応急措置に係る同意書兼誓約書（様式第１号）により得るものとし，同項の公告は，緊急応急措置を実施する旨の公告（様式第２号）によるものとする。

(1) 空家等（特定空家等）の所在地

(2) 緊急応急措置の実施概要

(3) 緊急応急措置の概算費用

(4) その他必要な事項

（協議会の所掌事務）

第３条　条例第１０条の笠岡市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）は，次に掲げる事項について，調査審議する。

(1) 法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2) 法第１４条第３項に規定する命令に関すること。

(3) その他空家等対策の推進に関すること。

（協議会の組織）

第４条　協議会の委員は，１０人以内で組織し，市長のほか，次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

(1) 地域住民

(2) 法務，不動産，建築，福祉等に関する学識経験者

(3) 前２号に掲げる者のほか，市長が必要と認める者

２　協議会の委員の任期は２年とし，再任を妨げない。ただし，補欠の委員の任期は，前任者の残任期間とする。

３　協議会の委員は，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。

（協議会の会長及び副会長）

第５条　協議会に会長及び副会長各１人を置き，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　副会長は会長を補佐し，会長に事故があるとき，又は会長が欠けたときは，その職務を代理する。

（協議会の会議）

第６条　協議会の会議は，会長が招集し，その議長となる。ただし，会長が選出されていない場合は，市長が招集する。

２　協議会は，委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

３　協議会の議事は，出席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。

４　会長は議事録を作成し，これを保管しなければならない。

５　協議会は，必要があると認めるときは，識見を有する者，関係行政機関の職員その他の関係人に会議への出席を求め，必要な資料を提出させ，意見を聴き，又は説明を求めることができる。

６　協議会の会議は，原則として非公開とする。ただし，協議会が特に必要と認めるときは，公開とすることができる。

７　協議会の庶務は，建設部において処理する。

（立入調査等）

第７条　法第９条第３項の規定による通知は，立入調査実施通知書（様式第３号）により行うものとする。

２　法第９条第４項の身分を示す証明書は，立入調査員証（様式第４号）のとおりとする。

（特定空家等に対する措置）

第８条　法第１４条第１項の助言は，原則として口頭により行うものとし，同項に規定する指導は，指導書（様式第５号）により行うものとする。

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

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

４　法第１４条第４項の意見書の様式は，命令に対する意見書（様式第８号）とし，同項の通知書の様式は，命令に係る事前の通知書（様式第９号）とする。

５　法第１４条第５項の規定による請求は，公開による意見の聴取請求書（様式第１０号）により行うものとする。

６　法第１４条第７項の規定による通知は，公開による意見の聴取実施通知書（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，公開による意見の聴取を実施する旨の公告（様式第１２号）により行うものとする。

７　法第１４条第９項の規定による処分を行う場合において，次の各号に掲げる書類の様

式は，それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の文書　戒告書（様式第１３号）

(2) 行政代執行法第３条第２項の代執行令書　代執行令書（様式第１４号）

(3) 行政代執行法第４条の証票　執行責任者証（様式第１５号）

８　法第１４条第１１項に規定する標識は，標識（様式第１６号）とする。

（その他）

第９条　この規則に定めるもののほか，必要な事項は，市長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この規則は，令和４年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この規則の施行の際，現にこの規則による改正前の笠岡市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（以下「改正前の規則」という。）の規定に基づき委員として委嘱又は任命されている者は，この規則による改正後の笠岡市空家等の適切な管理に関する規則（以下「改正後の規則」という。）に基づき委嘱又は任命されたものとみなし，その任期は，改正前の規則の規定に基づいて委嘱又は任命されたときから通算する。

３　この規則の施行の際，現にこの規則による改正前の規則の規定によりなされた処分，手続その他の行為は，それぞれ法，行政代執行法及びこの規則の相当規定によりなされたものとみなす。

（笠岡市行政組織規則の一部改正）

４　略

（笠岡市事務決裁規則の一部改正）

５　略

様式　略

笠岡市空家等対策計画第２期計画

笠岡市建設部都市計画課

〒714-8601　岡山県笠岡市中央町１番地の１

TEL　0865 - 69 - 2140

FAX　0865 - 69 - 2183