

# 笠岡市空家等対策計画

平成29年5月



## 【目 次】

タイトル	ページ
はじめに	1～2
1 基本理念 2 背景と目的 3 計画の位置づけ	
序章 現状と課題	3～6
1 笠岡市の人口と世帯数の状況 2 笠岡市の将来の人口予測 3 笠岡市の空家等の現況 4 管理不全な空家等に関する相談	
第1章 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	7～8
1 対象地区 2 対象とする空家等の種類 3 空家等に関する対策の取組方針	
第2章 計画期間	9
第3章 空家等の調査に関する事項	10～13
1 空家実態調査 2 空家実態調査の結果 3 空家等に関するデータベースの整備 4 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段	
第4章 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	14～15
1 所有者等の責務及び適切な管理についての周知啓発 2 所有者等による適切な管理の促進 3 所有者等への情報提供 4 除却に伴う税負担の軽減の検討	
第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	16～20
1 住宅改修への支援による空家等の活用促進等 2 空き家バンク制度による空家等の活用促進 3 空家等の地域での利活用や利活用を促す取組 4 国の支援措置活用の検討 5 中古住宅流通促進の取組の検討 6 他の施策との連携 7 空家の利活用の募集	
第6章 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項	21～24
1 特定空家等に対する措置の手順 2 応急措置 3 特定空家等であることを判断する基本的な考え方	
第7章 住民からの空家等に係る相談への対応に関する事項	25
1 空家等の適切な管理に関する相談 2 空家等の活用に関する相談	
第8章 空家等に係る対策の実施体制に関する事項	26～27
1 各部局の役割分担、窓口連絡先 2 空家等に係る対策の実施体制	
第9章 その他空家等に係る対策の実施に関し必要な事項	28～29
1 対策の効果の検証 2 計画の見直し方針 3 取組一覧	

## はじめに

### 1 基本理念

昨今、古民家を活用した農家レストラン、カフェ営業など、全国で空家の有効活用が進んでいます。空家は、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。

笠岡市は、「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づけ、笠岡市、市民、事業者が協働しながら、①空家等の適切な管理の促進、②空家等の有効活用の促進、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、もって市民一人ひとりが、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「住みたい 住み続けたいまち 笠岡」づくりを目指します。

## 2 背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しています。特に、適正な管理が行われていない空家等には、結果として安全性や公衆衛生の低下など周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり大きな社会問題となっています。

このような状況のなか、国において平成 26 年 11 月「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が制定され、平成 27 年 5 月に全面施行されるなど、国においても空家対策に本格的に取り組むこととなりました。また、本市も平成 26 年 12 月に「笠岡市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、翌平成 27 年 7 月に施行いたしました。

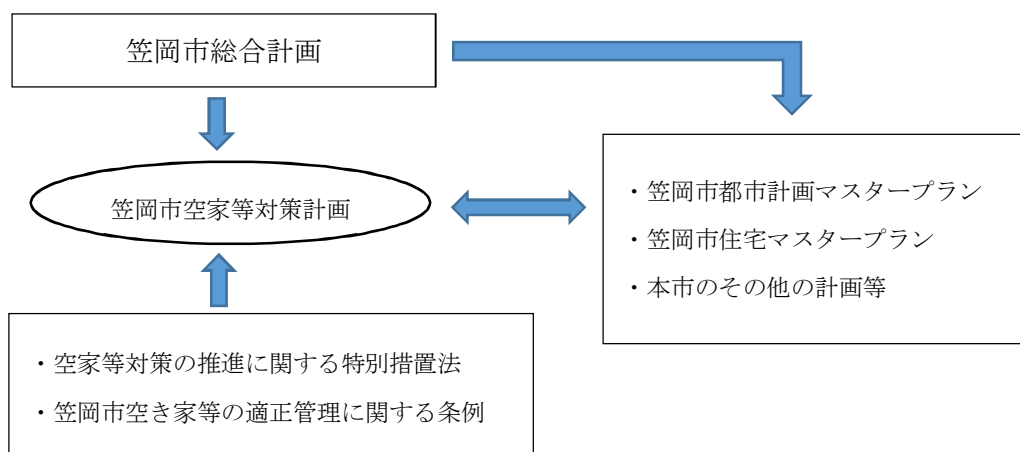
本計画は、これらの法令等に基づき、本市の空家等の対策の方針を示し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるため策定するものです。

※本計画では原則として、空家法の表記と同じ「空家」を使用します。ただし、笠岡市の条例や制度等の名称については、そのまま「空き家」と表記します。

## 3 計画の位置づけ

この計画は、空家法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、空家法第 5 条に規定する国の指針に沿って策定する計画です。

また、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し、計画を推進します。



## 序章 現状と課題

### 1 笠岡市の人口と世帯数の状況（笠岡市人口ビジョンから）

笠岡市が合併により現在の市域となった昭和35年以降の人口推移をみると合併後の5年間は7万人台で推移していましたが、昭和40年及び41年に急減して以降、昭和40年代後半の団塊ジュニアのベビーブーム及び平成5年から平成8年にかけて大井ハイランド造成によって人口が増加した時期を除き、笠岡市の人口は減少し続けています。平成12年には6万人を割り込み、平成27年の人口は50,897人にまで減少しています。

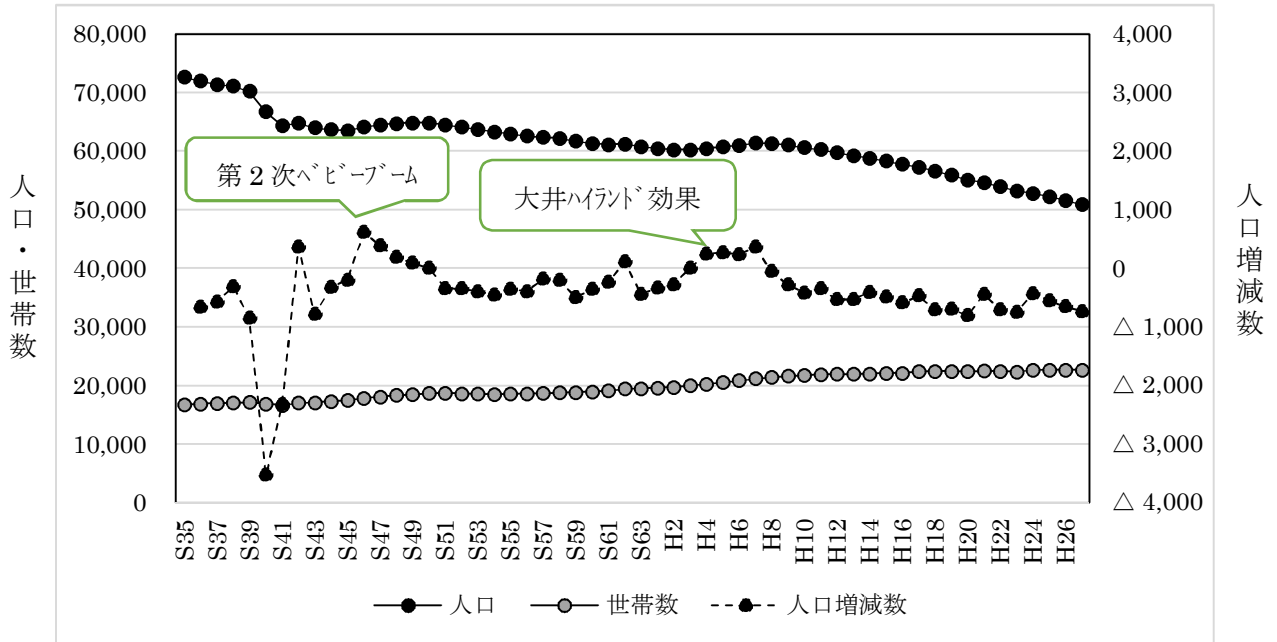
一方、世帯数は増加傾向にあり、一世帯当たりの世帯員数は昭和35年の4.4人から2.2人へと減少しています。

#### 【住民登録人口及び世帯数(各年度3月31日現在)】

	人口	人口増減数	世帯数	平均世帯員数		人口	人口増減数	世帯数	平均世帯員数
S35	72,625		16,692	4.4	S63	60,804	△ 437	19,506	3.1
S36	71,967	△ 658	16,876	4.3	H1	60,481	△ 323	19,607	3.1
S37	71,400	△ 567	16,981	4.2	H2	60,210	△ 271	19,708	3.1
S38	71,098	△ 302	17,040	4.2	H3	60,221	11	19,951	3.0
S39	70,255	△ 843	17,131	4.1	H4	60,476	255	20,236	3.0
S40	66,731	△ 3,524	16,853	4.0	H5	60,753	277	20,506	3.0
S41	64,412	△ 2,319	16,652	3.9	H6	60,994	241	20,874	2.9
S42	64,784	372	17,046	3.8	H7	61,361	367	21,154	2.9
S43	64,003	△ 781	17,083	3.7	H8	61,315	△ 46	21,404	2.9
S44	63,691	△ 312	17,275	3.7	H9	61,037	△ 278	21,625	2.8
S45	63,498	△ 193	17,468	3.6	H10	60,624	△ 413	21,733	2.8
S46	64,124	626	17,837	3.6	H11	60,283	△ 341	21,876	2.8
S47	64,514	390	18,080	3.6	H12	59,757	△ 526	21,914	2.7
S48	64,711	197	18,314	3.5	H13	59,235	△ 522	21,950	2.7
S49	64,807	96	18,454	3.5	H14	58,833	△ 402	22,009	2.7
S50	64,820	13	18,672	3.5	H15	58,349	△ 484	22,080	2.6
S51	64,481	△ 339	18,694	3.4	H16	57,766	△ 583	22,111	2.6
S52	64,138	△ 343	18,603	3.4	H17	57,306	△ 460	22,355	2.6
S53	63,747	△ 391	18,558	3.4	H18	56,608	△ 698	22,435	2.5
S54	63,303	△ 444	18,524	3.4	H19	55,920	△ 688	22,454	2.5
S55	62,957	△ 346	18,552	3.4	H20	55,119	△ 801	22,384	2.5
S56	62,566	△ 391	18,617	3.4	H21	54,683	△ 436	22,465	2.4
S57	62,392	△ 174	18,676	3.3	H22	53,981	△ 702	22,438	2.4
S58	62,193	△ 199	18,778	3.3	H23	53,239	△ 742	22,325	2.4
S59	61,701	△ 492	18,845	3.3	H24	52,817	△ 422	22,648	2.3
S60	61,348	△ 353	18,923	3.2	H25	52,273	△ 544	22,638	2.3
S61	61,122	△ 226	19,091	3.2	H26	51,627	△ 646	22,655	2.3
S62	61,241	119	19,448	3.1	H27	50,897	△ 730	22,626	2.2

※H24年7月以降住民基本台帳法の改正により外国人住民を含める  
資料：「住民登録人口」による

【住民登録人口変動（各年の3月31日現在）】

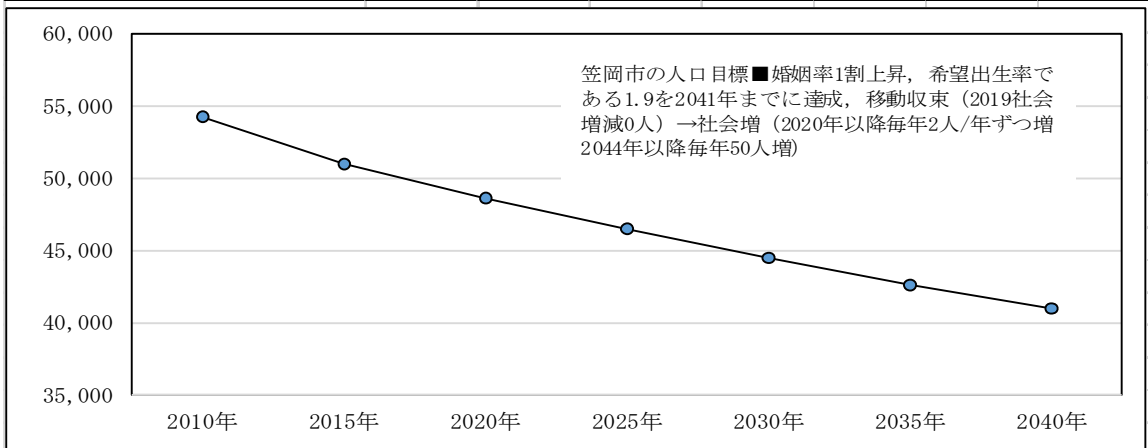


2 笠岡市の将来の人口展望（笠岡市人口ビジョンから）

笠岡市の人口展望によれば、「年間婚姻率が2016年以降1割増加」、「希望出生率である1.9に向けて、2016年以降2041年まで5年ごとに0.1ポイントずつ上昇し、2041年以降1.9を維持」、「社会動態は、2019年に社会増減を0人とし、2020年以降社会増に転じ、毎年前年比2人ずつ増加し、2044年以降毎年50人の社会増で推移」した場合における笠岡市の人口は、2040年には約1万3千人減の40,919人になるとされます。

【笠岡市の人口展望】

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
笠岡市の人口目標 ■ 婚姻率1割上昇，希望出生率である1.9を2041年までに達成，移動収束（2019社会増減0人）→社会増（2020年以降毎年2人/年ずつ増2044年以降毎年50人増）	54,225	51,010	48,594	46,461	44,477	42,634	40919



### 3 笠岡市の空家等の現状（住宅・土地統計調査から）

国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」から平成10年以降の推移をみると、本市の住宅総数は平成20年の23,700戸をピークに減少に転じ、平成25年には22,430戸となりました。一方、空家総数は増加を続けており、特に平成20年以降は急増し平成25年には4,800戸となり、5年ごとの増加率も5.2%、13.6%、30.4%と上昇しています。

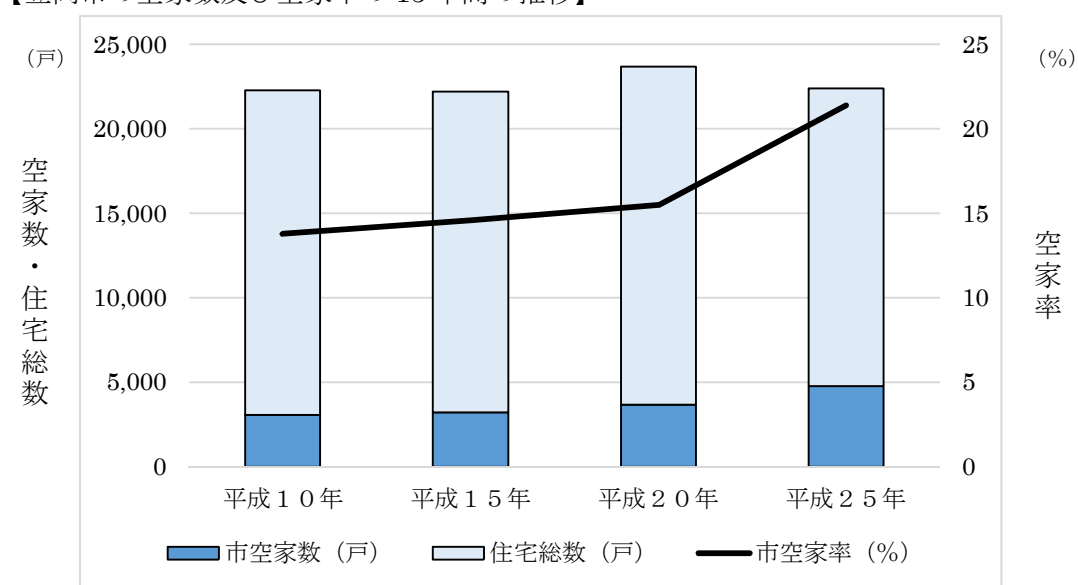
また、平成25年における本市の空家率（住宅総数に占める空家総数の割合）は21.4%であり、全国平均の13.5%、岡山県平均15.8%と比較しても高い状況にあります。

【空家総数と空家率の推移】

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	空家総数(戸)	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600
	空家率(%)	11.5	12.2	13.1	13.5
岡山県	空家総数(戸)	100,200	104,200	128,300	140,100
	空家率(%)	13.2	13	14.8	15.8
笠岡市	空家総数(戸)	3,080	3,240	3,680	4,800
	空家率(%)	13.8	14.6	15.5	21.4
	住宅総数(戸)	22,290	22,240	23,700	22,430

(住宅・土地統計調査による)

【笠岡市の空家数及び空家率の15年間の推移】



(住宅・土地統計調査による)



【岡山県内市町村の空家率】

地域	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家総数 (戸)	地域	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家総数 (戸)
岡山県	15.8%	885,300	140,100	備前市	<b>22.8%</b>	16,860	3,840
岡山市	15.7%	351,590	55,310	瀬戸内市	15.9%	16,360	2,600
倉敷市	13.0%	206,820	26,870	赤磐市	13.3%	18,600	2,480
津山市	17.9%	50,350	9,010	真庭市	19.4%	19,730	3,830
玉野市	15.5%	28,660	4,450	美作市	<b>26.5%</b>	14,550	3,860
笠岡市	<b>21.4%</b>	22,430	4,800	浅口市	15.2%	14,500	2,200
井原市	14.1%	16,980	2,400	和気町	13.0%	6,220	810
総社市	16.2%	28,110	4,560	矢掛町	15.1%	5,580	840
高梁市	<b>26.3%</b>	17,680	4,650	美咲町	15.5%	6,270	970
新見市	17.3%	14,240	2,470				

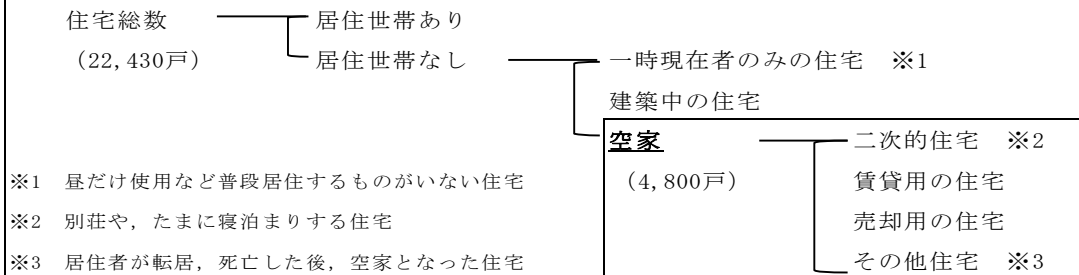
(平成25年度 住宅・土地統計調査による)

(住宅・土地統計調査について)

- ・住宅と居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地の実態を把握するため、国が5年ごとに行う調査です。この調査は抽出調査であるため、結果の数値は推計値であり、実際の数との差異があります。

【住宅・土地統計調査による定義】 (数値は平成25年の笠岡市)

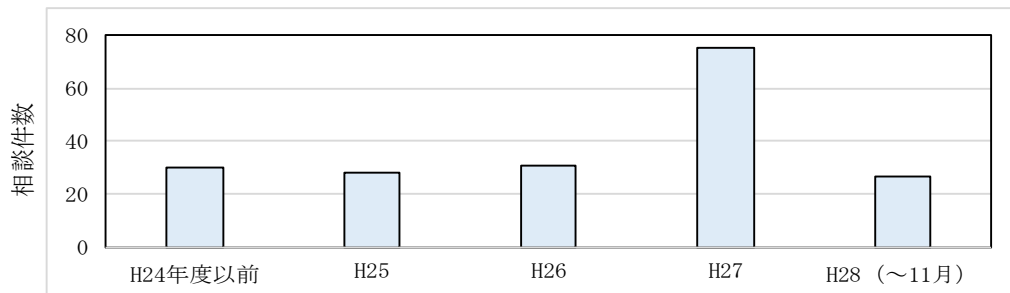
この調査では、囲った部分を「空家」としています。



4 管理不全な空家等に関する相談

周辺住民等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、平成24年までに30件、協働のまちづくり課に相談窓口を設置した平成25年以降は、ほぼ年30件で推移していましたが、空家法が施行された平成27年に75件と大きく増加しています。

【相談件数の推移】



## 第1章 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係る対策に関する基本的な方針

### 1 対象地区

「空家実態調査」の結果から、空家等は市内全域に分布しているため、本計画において空家等に関する対策の対象とする地区は「笠岡市内全域」とします。

ただし、今後、関連する構想や計画により、重点的に対策を講じるべき地区が生じた場合は「重点地区」を定めることも検討します。

### 2 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条で規定する「空家等」のうち条例第1条の適正な管理が行われていない空家等及び「特定空家等」とします。

なお、「特定空家等」の判断は、国のガイドラインや岡山県空家等対策推進協議会での協議を踏まえた市の基準により行います。

#### 【空家等対策の推進に関する特別措置法の定義】

「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。

「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。

### 3 空家等に関する対策の取組方針

#### (1) 空家等の適切な管理の促進

空家法においては、空家等の適切な管理が所有者の責任であることを前提にしながら、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、市町村が必要な措置を講ずるよう規定されています。

このことから、まず、所有者等が管理責任を認識し、自らの責任で対応を行うよう促すとともに、所有者等による適切な管理のための情報の収集と提供に努めます。さらに、周辺の生活環境に悪影響を与える空家等については、法令等に基づく改善指導等の措置を行います。

#### (2) 空家等の利活用の促進

空家等を地域の資源と捉え、地域活性化の観点から空家等の有効利用を図ります。改修が必要なものも含め利活用可能な空家等については、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。

利活用を促すため、空き家バンク制度、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新たな空家等の発生を抑制します。

(本計画に記載の各制度は、平成 28 年度の実績です。)

#### (3) 市民や事業者との連携

条例では市と市民等が協働で問題に取り組むことが規定されています。

空家等の問題を地域課題と捉え、情報を一番多く持つ地域住民と市が連携を図り、空家や所有者についての情報提供を受けながら、適正管理や利活用の課題に取り組むこととします。

また、空家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。

一般的な相談については、市で体制を整備して対応します。さらに、所有する空家等の活用、流通や除却についてのノウハウや、自宅を長期間不在にする場合の対応等の専門的な相談については、宅地建物取引業、管理を代行する事業者等の関係事業者や関係資格専門家の団体との連携を図り対応します。

## 第2章 計画期間

この計画の期間は、平成29年度から平成33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、計画期間の中間年度にあたる平成31年度に見直しを行うものとします。

計画期間

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
総合計画	第6次					第7次							
都市計画マスタープラン	→ H47												
住宅マスタープラン	→												
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3章 空家等の調査に関する事項

(対象地区, 期間, 対象など調査内容及び方法の記載 等)

#### 1 空家実態調査

本市における空家の実態を把握し効果的な空家等対策を検討するため, 平成25年度に市内全域の空家を対象として実態調査を実施しました。

##### (1) 調査目的

有効利用できる空家の発掘と, 空家等対策の基礎資料収集のため, 市内全域の空家の所在地と状態を把握する。

##### (2) 調査内容

空家の可能性がある建築物を現地調査し, 空家の判定や老朽度等を調査した。

##### (3) 調査期間

平成25年10月から平成26年3月まで。

##### (4) 調査方法

- ・郵便物, 敷地, 電気メーター等の状況から空家かどうかを判定
- ・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

#### 2 空家実態調査の結果

##### (1) 結果の概要

調査対象 (空家の可能性があるもの)	:	2,121 戸
└── 空家と判断できたもの	:	1,833 戸
└── 住める状態のもの	:	1,081 戸
└── 住めない状態のもの	:	752 戸
└── 空家と判断できなかったもの	:	288 戸

##### (2) 空家の分布状況

調査対象 2,121 戸のうち空家と判断できたものは市内全域で 1,833 戸となり, 市内全域に存在します。地区では島しょ部が 822 戸と空家の戸数が最も多く, 以下, 笠岡地区が 198 戸, 大島地区が 180 戸, 神島・神島外浦地区が 111 戸と続きます。

住める状態か否かの状況については, 空家 1,833 戸のうち, 住める状態の空家が 1,081 戸, 住めない状態の空家が 752 戸となりました。

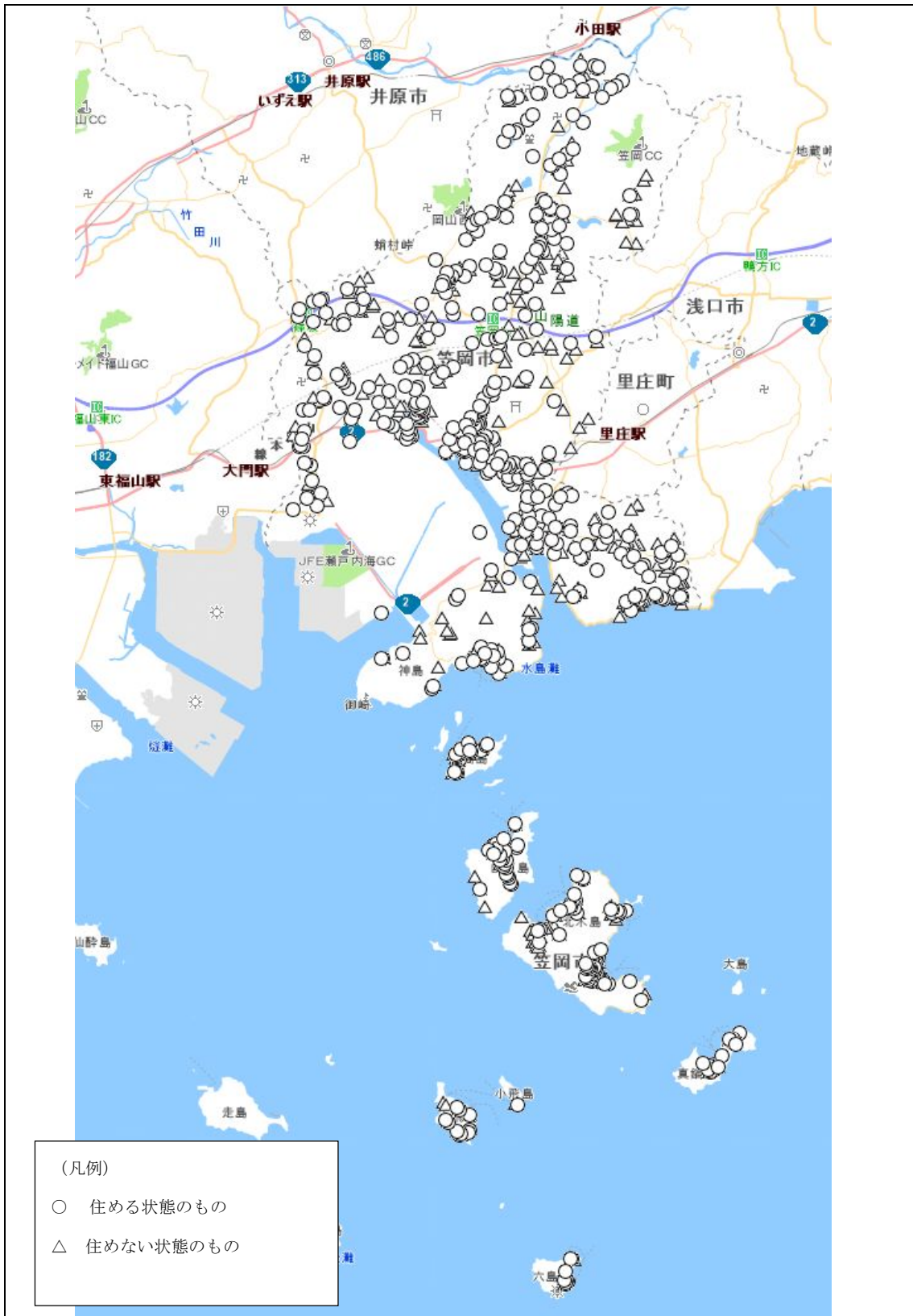
地域ごとの住める状態か否かの状況については, 島しょ部, 笠岡地区において, 住めない状態の空家が多く存在していることが分かりました。

一方で、島しょ部、笠岡地区は、空家数が多くなっていますが、住むことができる空家も多く利活用可能な空家が多いことが分かります。

【地区別の空家戸数(平成25年度空家実態調査結果)】

地区	空家と判断できたもの		
	住める状態のもの	住めない状態のもの	
笠岡	198	122	76
富岡	13	5	8
番町	25	21	4
金浦	83	46	37
今井	37	10	27
城見	31	20	11
陶山	57	34	23
大井	61	40	21
吉田	72	28	44
新山	49	30	19
北川	45	34	11
大島	180	75	105
横江	39	23	16
新横島・美の浜	8	5	3
神島・神島外浦	111	50	61
干拓地	2	2	0
島しょ部	822	536	286
合計	1,833	1,081	752

【空家の分布図（平成 25 年度空家実態調査結果）】



### 3 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、空家対策の関係部局が共有できるよう、GIS上に掲載します。より詳細な情報、所有者等の特定状況、対応状況や写真等については担当課で保管し、必要に応じて関係部局に提供します。

(GISへ掲載する情報)

- (1) 管理番号
- (2) 所在地
- (3) 現況（住める状態か否か）

### 4 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

空家等の所有者等の把握は、次の情報により行います。

- (1) 近隣住民への聞き取り調査
- (2) 不動産登記簿情報（不動産登記法（平成16年法律第123号））
- (3) 住民票情報（住民基本台帳法（昭和42年法律第81条））
- (4) 戸籍謄本等（戸籍法（昭和22年法律第224号））
- (5) 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（地方税法（昭和25年法律第226号））



## 第4章 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

### 1 所有者等の責務及び適切な管理についての周知啓発

所有者等に空家等の管理責任があることや、適切な管理が行われていない空家等が周囲に悪影響を及ぼすことを認識していない所有者等が多くあります。そこで、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。

(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周知します。
- ・ 所有者の管理責任や適正管理についての冊子を作成し、所有者等へ啓発します。
- ・ 転出を機に住まいが空家となる人などに向け、窓口でチラシにより啓発します。
- ・ 将来、空家等の管理、活用、流通が困難となることを防ぐため、早めの相続登記の必要性を窓口でチラシにより啓発します。

### 2 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、周辺的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します。

### 3 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、解決しないものがあります。このような所有者等には、内容に応じて必要な情報を提供します。

(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て市内事業者の情報を提供します。
- ・ 専門性の高い相談については、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を提供します（次頁参照）。
- ・ 空家等を利活用することは適正管理にも繋がることから、空き家バンクにより、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ります。
- ・ 今後、民間が行う空家等の管理サービス等について情報収集に努め、必要に応じて所有者等に情報を提供します。

(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（窓口 定住促進センター））での相談
連絡先・主催団体	0865-69-2377・（一）岡山県宅地建物取引協会

内容	空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，メールによる相談
連絡先・主催団体	086-223-6671・（一）岡山県建築士会内）・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1水曜日 午後1時～午後4時
相談方法	岡山県行政書士会館での相談
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
連絡先・主催団体	086-226-0470・岡山県司法書士会

内容	登記や境界確定法律に係る法律相談
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（倉敷市役所など）予約必要
連絡先・主催団体	086-222-4606・岡山県土地家屋調査士会

#### 4 除却に伴う税負担の軽減の検討

住宅を除却すると住宅用地特例の適用外となり跡地の固定資産税等が上がるため，老朽度の高い住宅であっても除却が進まない場合があります。このことから，特定空家等の除却後の土地にかかる固定資産税・都市計画税の上昇を緩和する制度について税務担当部署と検討します。

(参考) 固定資産税等の住宅用地特例について

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準の軽減	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸当たり200㎡以下の部分	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで）	1 / 3	2 / 3

## 第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等の中には改修等を行うことで利活用が可能なものが多く存在します。このような空家等を地域資源と捉え、定住促進、地域交流、地域活性化等の観点から活用を図ります。

本市では、空家等の活用の促進するため、次のような取組を実施します。

なお、ここで紹介する取組は平成28年度実施の内容であり、平成29年度以降に変更する場合があります。

### 1 住宅改修への支援による空家の活用促進等

これから居住したい空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。そこで、住宅改修への支援により、空家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易くすることで、新たな空家の発生を抑制を図ります。

(取組)

- ・ 地区説明会、広報紙、ホームページなどにより制度を周知します。
- ・ 空家等の活用を促すため、既存制度の拡充や制度の新設を検討します。
- ・ 民間を含めた空家等の活用を検討します。

#### (1) 住宅リフォーム助成金制度（平成28年度実績）

居住用また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します。

- |        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| ・ 対象者  | (リフォーム完了までに)本市に住民登録を有する方        |
| ・ 対象住宅 | 対象者が所有する住宅、又は所有者がリフォームに承諾している住宅 |
| ・ 対象工事 | 対象住宅の改修、修繕、模様替え、設備改修等           |
| ・ 助成金額 | 対象工事に必要な経費の100分の10以内、20万円を限度    |

#### (2) 住宅・建築物耐震診断事業補助制度（平成28年度実績）

本市では、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助成する制度を設けています。

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| ・ 主な要件                         | 昭和56年5月31日以前に工事着手され、かつ2階以下 |
| ・ 補助金額（木造一戸建て住宅200平方メートル以下の場合） |                            |
| 一般診断                           | 6万円（費用 7万円）                |
| 補強計画                           | 6万円（費用 7万円）                |

#### (3) 耐震改修事業補助制度（平成28年度実績）

木造一戸建て住宅の耐震改修費用の一部を補助します。

- |        |                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------|
| ・ 主な要件 | 耐震診断、耐震補強計画による耐震改修工事                                     |
| ・ 補助額  | 耐震改修に要した費用（住宅の床面積1㎡につき33,500円を限度）の23%で、1棟あたり46万円を限度とします。 |

## 2 空き家バンク制度による空家等の活用促進

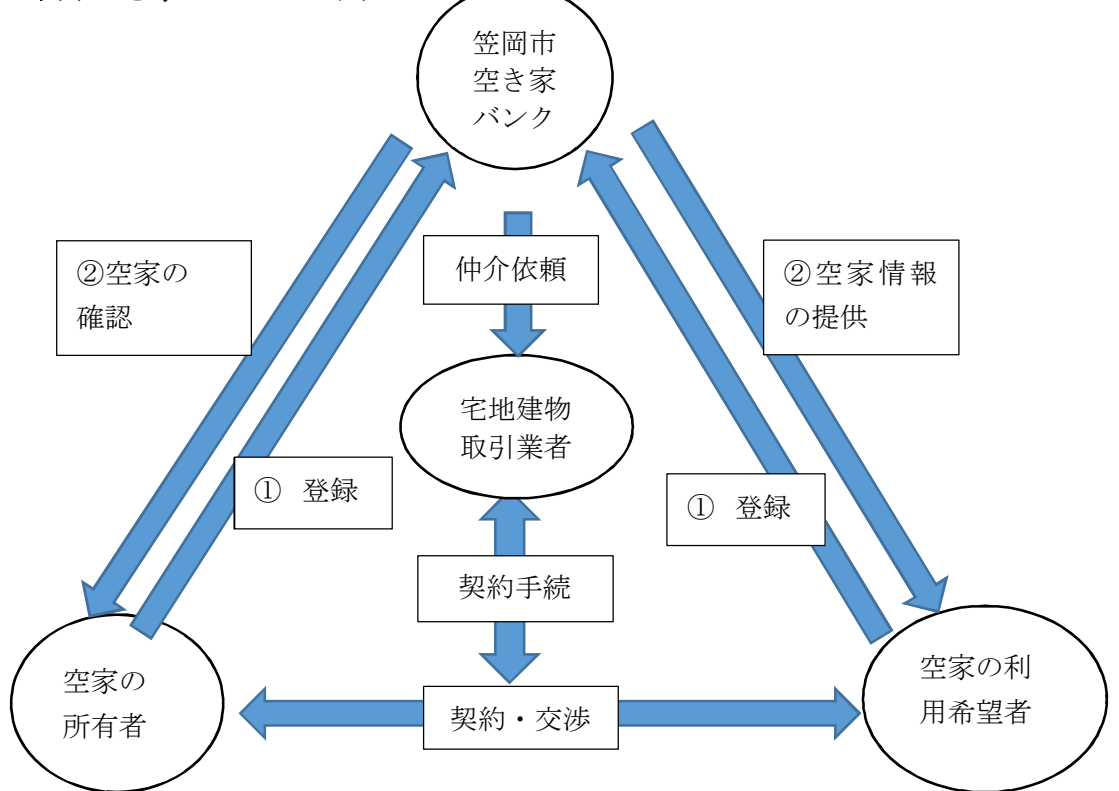
### (1) 笠岡市空き家バンク制度

空き家バンク制度は、空家等を登録し、利用（賃貸又は購入）したい方とのマッチングを行うものです。本市では、平成 22 年度から空家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、市内にある空家等の所有者等に、空家を登録していただき、その情報を、空家を利用（賃貸又は購入）したい方に提供しています。

(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封筒等により周知し登録を増やします。
- ・ まちづくり協議会や市内NPO法人と連携しながら空家の活用を促進します。
- ・ 各地域の集会等での広報活動を行います。

笠岡市空き家バンクのしくみ



※笠岡市定住促進センターでは、空家情報の照会や必要な連絡調整等を行いますが、所有者（管理者）と利用希望者との間で行う物件の賃貸・売買に関する交渉・契約等に関しての仲介行為は行いません。交渉・契約については、専門の市内の宅地建物取引業者が行います。これにより仲介手数料が必要となります。

(空き家バンクの登録・契約状況 (平成 29 年 1 月 31 日現在))

総登録物件数 延べ 125 件

総契約数 74 件 (賃貸借 54 件, 売買 20 件)

うち平成 28 年 4 月以降の契約数 14 件 (賃貸借 9 件, 売買 5 件)

### (2) 空き家等における家財等処分助成金交付事業 (空き家バンク関連事業)

(平成 28 年度実績)

市内の空き家の利用を促進するため、空き家バンクに登録していただいた空き家を対象に、家屋に残っている家財道具などの処分および搬出にかかる費用の一部を助成します。

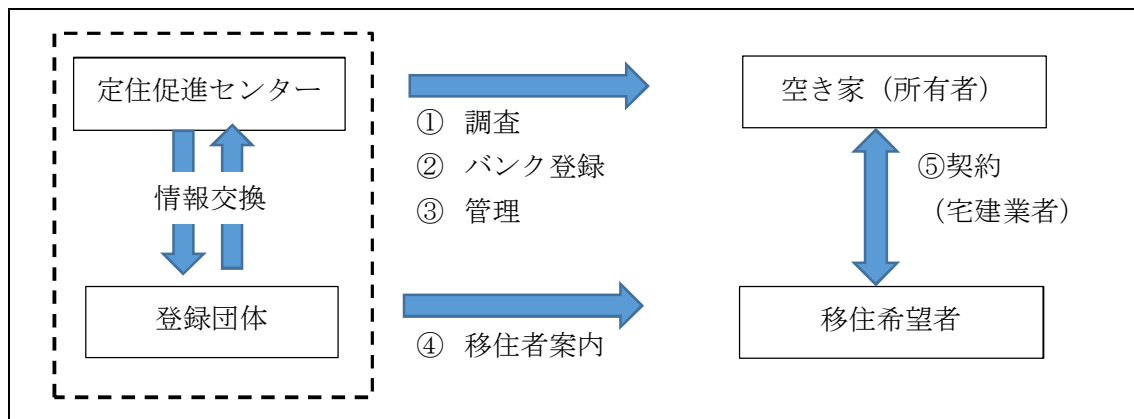
- ・対象者 空き家バンクに登録している空き家等の所有者
- ・対象経費 空き家等の家財等の処分及び搬出に要する経費
- ・助成金額 対象経費の 2 分の 1, 5 万円を上限とする。

### (3) 空き家バンク活用奨励金交付事業 (空き家バンク関連事業)

(平成 28 年度実績)

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 (まちづくり協議会及び市内 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します。

- ・対象 まちづくり協議会及び市内 NPO 法人
- ・主な要件 空き家対策事業に取り組む団体
- ・奨励金 登録団体の活動により、空き家等を空き家バンクに登録し、その物件が契約に至った時に、奨励金 2 万円を交付します。



### 3 空家等の地域での利活用や利活用を促す取組

地域の集会所，地域交流の場など地域の施設として利活用する場合の支援施策について実施や検討を行います。

空家等であった建築物を地域の方や外部の方に公開，利活用してもらうことで，空家の価値の再認識を促し，意識の向上を図ります。

#### (1) 人的支援

地域の若者や地域外からの視点に立った人材や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，若者会議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，空家等の利活用のために必要な人的支援を行います。

※「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。

※「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) 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，空家等を積極的に活用します。

#### (3) 情報提供

地元説明会の開催など様々な機会を利用して，地域の方に空家等の現状を理解してもらい，市と地域との空家等に関する情報交換により現状把握に努めます。

また，先進地の空家等活用事例など，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 国の支援措置活用の検討

空家等及び跡地が地域活性化のために供される空家等について，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直接窓口になっているリフォーム等の助成制度の情報収集および市民への情報提供に努めます。

#### (1) 社会資本整備総合交付金 空家再生等推進事業【除却タイプ】

・対象地域	空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地域ほか
・対象施設	跡地が地域活性化のために供される空家，空き建築物の除却費用
・補助率	5分の2

## (2) 社会資本整備総合交付金 空家再生等推進事業【活用事業タイプ】

- ・対象地域 空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地域ほか
- ・助成対象 空家、空き建築物を地域活性化に資する施設（滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等）として活用する際の改修費用
- ・補助率 直接 2 分の 1 間接 3 分の 1

## (3) 空き家対策総合支援事業

- ・事業概要 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、国が支援を行う。
- ・対象市町村 ①空家法に基づく空家等対策計画を策定している。  
②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。
- ・補助率 2 分の 1

## 5 中古住宅流通促進の取組の検討

国は、中古住宅の品質を確保し流通を促すため、インスペクションや既存住宅状況調査の普及促進を図っています。本市においても、このような国の動きに併せ中古住宅の流通促進の取り組みを検討します。

(※インスペクションとは、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態、品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査、調査を行うことです。)

## 6 他の施策との連携

笠岡駅周辺において空家が多くなっています。駅周辺の賑わいを取り戻すため、平成 27 年度から検討を進めております笠岡駅周辺整備事業と連携して、空家やその跡地の有効活用について調査検討します。

また、笠岡諸島については、「観光」をキーワードに観光客をターゲットとした施設への転換により、空家の利活用を図っていきます。

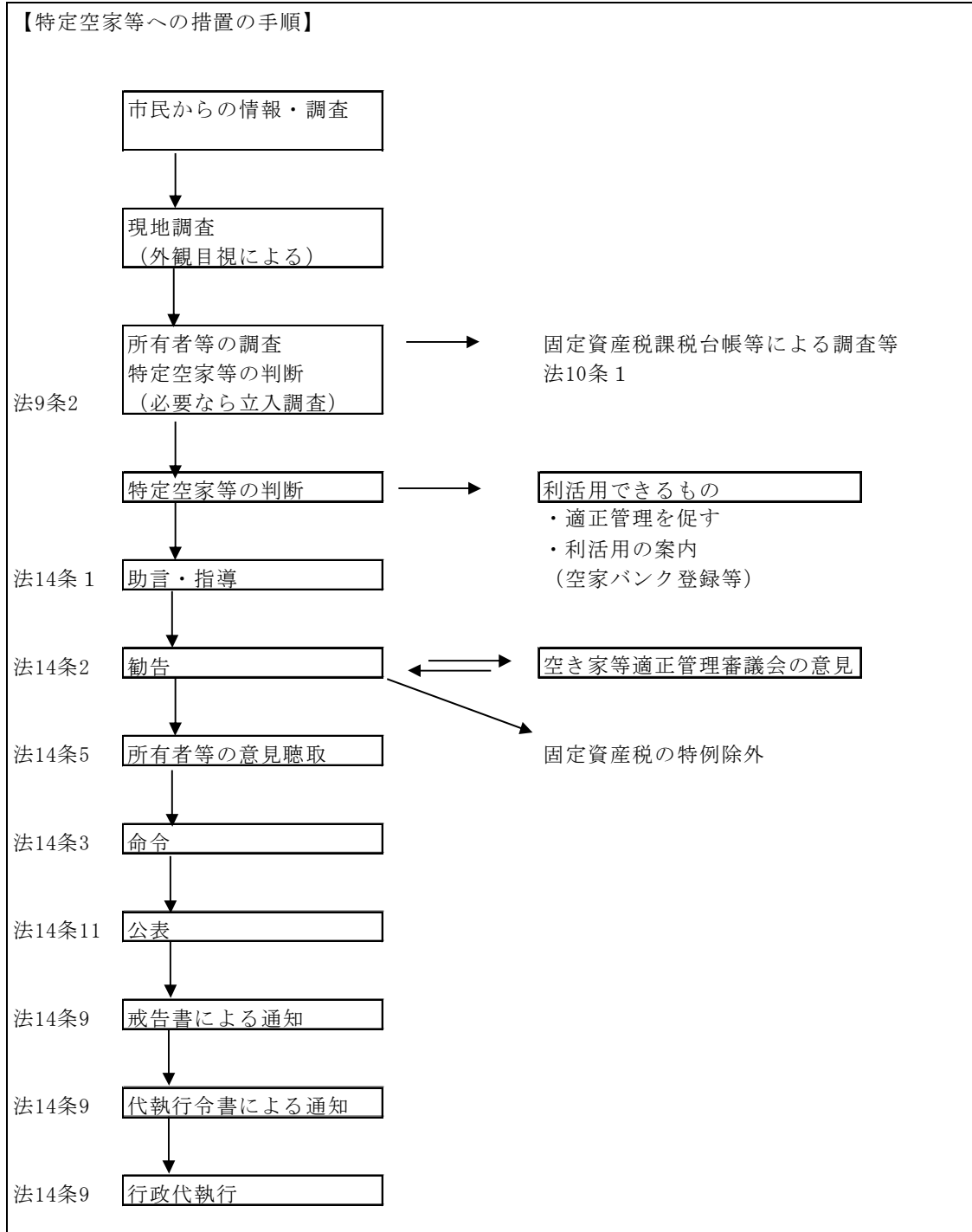
## 7 空家の利活用の募集

空家の利活用で全国的な事例を調査すると同時に、笠岡の地域性を考慮した具体的なアイデアを募集してホームページ等で情報発信します。

## 第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### 1 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順は次のとおりです。





## 2 応急措置

空家法に定める上記の措置のほか、一定の空家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、市が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。ただし、所有者の同意を得て実施し、費用は所有者負担となります。

## 3 特定空家等であることを判断する基本的な考え方

特定空家等であることを判断する考え方としては、国のガイドライン（「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）及び岡山県空家等対策推進協議会での協議を参考にした市の基準に基づき判断します。

### 【特定空家等であることを判断する項目及び状態の例】

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の判断項目 (外観目視用) ⇒ p 24 判断基準を参照
1	建物の状態 (1) 建築物全体の状態（倒壊のおそれ） (2) 構造耐力上主要な部分（屋根, 外壁, 基礎, 柱等）の状態（破損, 倒壊, 落下飛散のおそれ） (3) 部材・仕上材等の状態（落下飛散のおそれ） (4) その他（門, 塀等の危険性ほか）
2	擁壁の状態 (1) 擁壁が老朽化し危険となるおそれ
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（の例）
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。 (1) 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。 (2) 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。 (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。
2	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 (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。 (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。
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（の例）
1	適切な管理が行われない結果、地域で定めた景観保全のルールに著しく適合しない。
2	その他周囲の景観と著しく不調和な状態である。 (1) 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。 (2) 多数のガラスが割れたまま放置されている。 (3) 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。 (4) 立木等が建物の全体を覆う程度まで繁茂している。

(5)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 (の例)

(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。

(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。

(3)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。

(4)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。

(5)敷地内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。

(6)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。

(7)住み付いた動物が周辺の土地, 家屋に侵入し, 地域住人の日常生活に支障を及ぼしている。

(8)シロアリが大量に発生し隣家に飛来し, 地域住人の日常生活に支障を及ぼしている。

(9)施錠されてない, 窓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している。

(10)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。

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の判断基準

【別紙1】「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判断基準【外観目視調査②】

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	調査項目						評点
			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)	
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。	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
			・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。				

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)	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	
I 評点点数合計値	(100点未満) 「特定空家等」に非該当	影響なし 経過観察	影響あり 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

## 第7章 住民からの空家等に係る相談への対応に関する事項

空家等の所有者等及び周辺住民からの相談への対応は、庁内や関係団体と連携を図りながら次のように行います。

空家等に関する相談は、まず第一の窓口である定住促進センターで受け付け、相談の内容に応じて都市計画課に取り次ぎます。

### 1 窓口及び空家等の活用に関する相談

【担当】 定住促進センター 電話 0865-69-2377
-------------------------------

#### (1) 空家等の所有者等からの相談

所有する空家等の賃貸又は売却に関する相談があった場合は、空き家バンクへの登録を促します。

#### (2) 空家等の利活用希望者からの相談

利活用希望者から空家等の利活用（賃貸又は購入）に関する相談があった場合は、空き家バンクの情報を提供します。

#### (3) 周辺住民や空家等の所有者からの空家等の適切な管理に関する相談

以下のとおり、都市計画課へ取り次ぎます。

### 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 0865-69-2141
----------------------------

#### (1) 周辺住民からの相談

周辺住民から、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うえ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。

#### (2) 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8章 空家等に係る対策の実施体制に関する事項

### 1 各部署の役割分担，窓口連絡先

本市の空家等対策における各部署の役割分担は次のようにします。

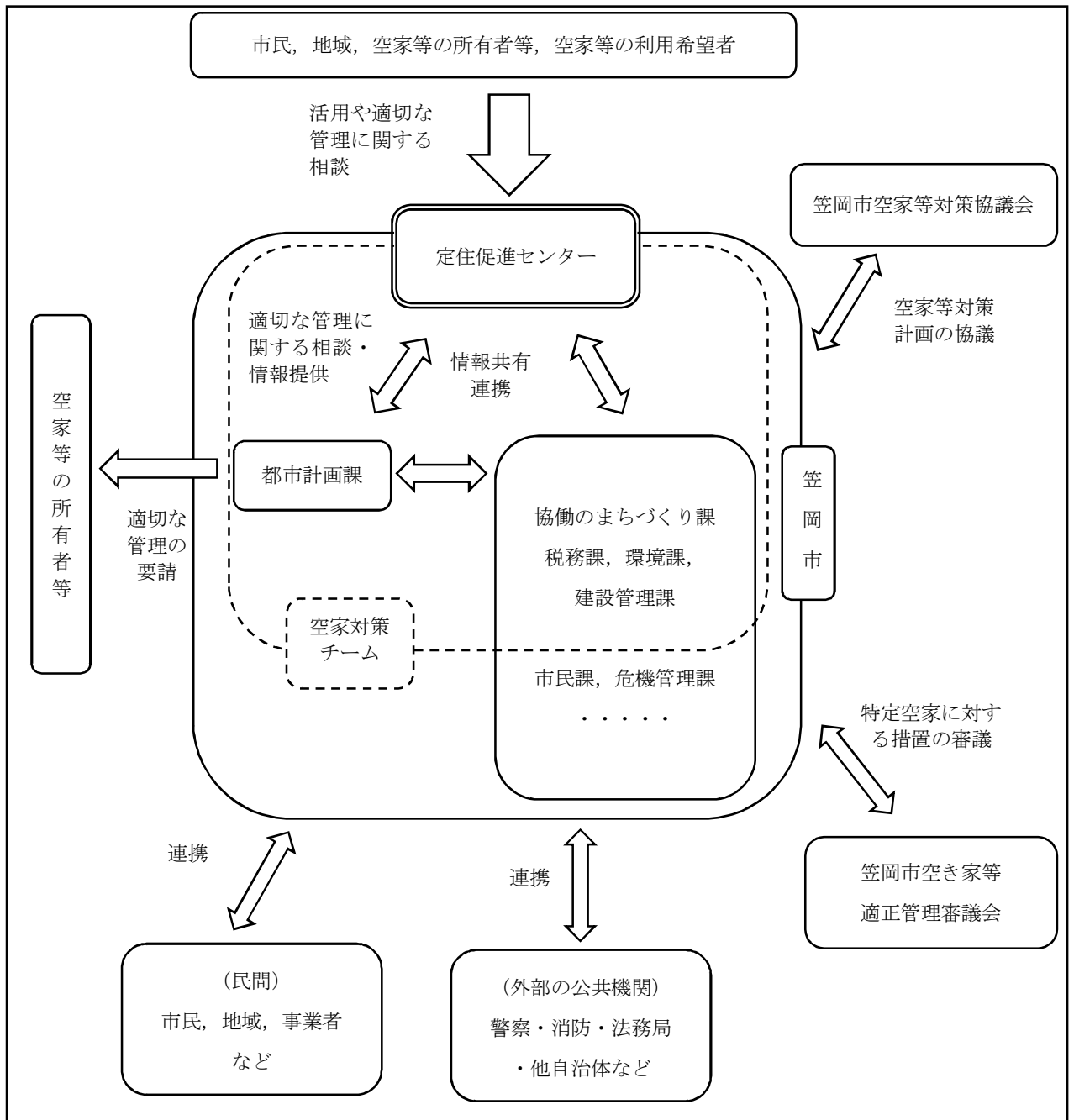
課名等	役割
都市計画課 連絡先 0865-69-2141 (適正な管理に関する窓口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に関する苦情への対応</li> <li>・笠岡市空家等対策協議会等の運営</li> <li>・空家等対策計画</li> <li>・調査（立入調査を含む）及び特定空家等の判定</li> <li>・特定空家等に係る措置</li> <li>・空家等のデータベースの整備</li> <li>・住宅の改修支援</li> </ul>
定住促進センター 連絡先 0865-69-2377 (活用に関する窓口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクの運営（家財処分助成金，空き家バンク活用奨励金）</li> <li>・空家等の利活用の相談</li> </ul>
協働のまちづくり課 連絡先 0865-69-2123	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に関する法律相談</li> <li>・まちづくり協議会等による空家の利活用</li> </ul>
建設管理課 連絡先 0865-69-2146	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者としての空家等に係る市道・水路の危険防止</li> </ul>
税務課 連絡先 0865-69-2116	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の固定資産税情報等の提供</li> <li>・特定空家等への固定資産税等の住宅用特例の解除</li> </ul>
市民課 連絡先 0865-69-2128	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等の住基及び戸籍情報の提供</li> </ul>
環境課 連絡先 0865-62-3805	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境上・衛生上問題がある空家等への措置</li> </ul>
空家対策チーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策の方針や施策の協議 (構成) 税務課，建設企画課，定住促進センター， 協働のまちづくり課，環境課，都市計画課</li> </ul>

組織	役割
笠岡市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画に関する協議</li> </ul>
笠岡市空き家等適正管理審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等に対して講ずる措置についての審議</li> </ul>

## 2 空家等に係る対策の実施体制

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観等、分野横断的で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様々な部局が密接に連携して対処する体制をつくります。さらに、外部機関とも連携を図ります。

また、空家法第7条に基づき、笠岡市空家等対策協議会を組織し、空家等対策計画についての協議を行うほか、条例に基づく笠岡市空き家等適正管理審議会を組織し、特定空家等に対する措置についての審議を行います。



## 第9章 その他空家等に係る対策の実施に関し必要な事項

### 1 対策の効果の検証

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。そのうえで、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を見直すものとします。

### 2 計画の見直し方針

本計画は平成29年度から平成33年までの5か年を計画していることから、平成31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、国の空家等対策の動向や社会情勢の変化を踏まえ、必要な見直しを行うものとします。

また、空家対策計画を変更する際には、笠岡市空家等対策協議会の協議を経たうえで変更します。

### 3 取組一覧

本計画に基づく本市の取組一覧は次頁のとおりです。

### 3 取組一覧

項目	現在の取組	計画期間の前半(平成29～31年度)	計画期間の後半(平成32, 33年度)
所有者等の責務及び適切な管理についての周知啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページや広報紙での市民への周知</li> <li>・冊子での所有者等への周知</li> <li>・窓口でのチラシによる啓発</li> </ul>		
所有者等による適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文書等による管理の促進</li> <li>・所有者への情報提供</li> </ul>		
調査(特定空家の判定)及び所有者等への改善指導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過年分</li> <li>・新規分</li> </ul>		
所有者への情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者に関する情報提供</li> <li>・関係団体の相談窓口に関する情報提供</li> </ul>		
各専門分野等との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・連携協議</li> </ul>		
各種助成制度の拡充, 新設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度の検討</li> </ul>		
住宅改修補助(活用促進及び空家の発生抑制)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム助成金</li> <li>・住宅, 建築物耐震診断事業補助制度</li> <li>・耐震改修事業補助制度</li> </ul>		
笠岡市空き家バンク制度(所有者と利用者のマッチング)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家財等処分助成金</li> <li>・ホームページ, 広報紙での周知</li> <li>・納税通知書封筒での周知</li> </ul>		
		<p>※ インспекションとは, 消費者が中古住宅の取引時点の物件の状況, 品質を把握できるようにするため, 第三者が客観的に住宅の検査, 調査を行うこと。</p>	<p>中古住宅の流通促進への取組の検討(※インспекション制度等)</p>
地域との連携(地域での活用や情報提供への協力)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域おこし協力隊の拠点化, 許認可手続きの支援</li> <li>・イベントなどへの活用</li> <li>・活用希望者への事例紹介</li> <li>・奨励金交付事業(空き家バンク)</li> <li>・地域での説明会(空き家バンク)</li> </ul>		